DELTAECOPOLIS

FASCICOLO DI DEPOSITO DEGLI ATTI

ex art. 2501-septies c.c.

FUSIONE PER INCORPORAZIONE

Della
Società cooperativa
COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.
Sede in Settimo Milanese, Via Libertà n. 23
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 1839962
Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756

FUSIONE PER INCORPORAZIONE

ex art. 2501 c.c.

🕮

TRA LE SOCIETA'

Società cooperativa
DELTA ECOPOLIS SOC. COOP.
Incorporante

Società cooperativa
COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.
Incorporanda

DEPOSITO DEGLI ATTI ex art. 2501-septies c.c.

Presso la sede delle due cooperative sono depositati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2501-septies c.c., i sottoindicati documenti affinché i soci possano prenderne visione ed eventualmente ottenerne gratuitamente copia:

1. **Progetto di fusione:**
   Delta Ecopolis Soc. Coop. - (art. 2501-ter c.c.) depositato ed iscritto nel Registro delle Imprese di Milano il 21.12.2018, n. PRA/532915/2018- All A) *Statuto società incorporante con proposta di modifica*;

2. **Situazione Patrimoniale e Relazione del Consiglio di Amministrazione** (art. 2501-quater c.c.) – alla data del 30.09.2018;

3. **Relazione del Consiglio di Amministrazione** (art. 2501-quinquies);

4. **Bilanci degli ultimi tre esercizi:**

   Bilancio chiuso al 31.12.2017, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

   Cooperativa ECOPOLIS Soc. Coop[1]:
   Bilancio chiuso al 31.12.2016, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;
   Bilancio chiuso al 31.12.2015, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

   Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop:
   Bilancio chiuso al 31.12.2016, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;
   Bilancio chiuso al 31.12.2015, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

5. **Regolamento per la conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento per uso abitativo e dei box e posti auto**;

6. **Regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali**;

7. **Regolamento raccolta di prestito sociale**;

8. **Foglio informativo analitico portante le condizioni della raccolta del prestito.**

[1] Considerato che Delta Ecopolis Soc. Coop. è stata costituita in data 19/12/2016, a seguito della fusione propria delle cooperative Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop., si depositano i bilanci 2015 e 2016 con gli allegati, relativi alle predette due società cooperative partecipanti alla fusione propria.

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE

Redatto ai sensi dell'art. 2501 ter Codice Civile

Della

Società cooperativa

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.

Sede in Settimo Milanese, Via Libertà n. 23
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 1839962
Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756

Nella

Società cooperativa

DELTA ECOPOLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in Via G. Natta n. 19 20151 Milano
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 2110475
Numero Iscrizione Albo Cooperative C119487

Premessa

Nell'ambito del movimento cooperativo di abitazione le aggregazioni tra cooperative del settore stanno rappresentando una grande opportunità di crescita, finalizzata a dare risposte efficaci alle nuove esigenze abitative.

Le sinergie che si attuano con tali processi permettono sia una migliore gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa, in termini di innovazione e ristrutturazioni anche importanti, sia un incremento significativo della capacità finanziaria, elemento questo indispensabile per la programmazione di politiche sociali sul territorio, soprattutto in assenza di contributi pubblici.

In tale contesto è stato naturale che due delle più importanti cooperative che aderiscono al sistema Lega Coop, e che vantano lunga tradizione mutualistica, abbiano intrapreso un percorso per la loro effettiva integrazione. Il corposo lavoro svolto in questi mesi dalle strutture tecniche delle due Cooperative è stato trasfuso nel presente progetto di fusione per incorporazione, che prevede l'incorporazione della "*Cooperativa di Abitanti di settimo milanese*" nella Cooperativa "*Delta Ecopolis -. Società cooperativ*a", società che perseguono la medesima missione mutualistica.

Le motivazioni di questa scelta, sia sotto il profilo giuridico che economico, sono ampiamente illustrate nella relazione degli amministratori al progetto di fusione. Tuttavia si ribadisce il principio che è alla base della fusione stessa, ossia la necessità di contribuire al più ampio progetto di ridefinizione di un modello cooperativo in grado di far fronte alle attuali esigenze abitative, in una prospettiva di miglioramento della qualità di vita delle comunità di riferimento.

Entrambe le cooperative svolgono la loro attività nel settore dell'abitare, costruiscono case da assegnare ai propri soci e perseguono gli scopi statutari attraverso il soddisfacimento dei bisogni espressi dai dagli stessi soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse, umane, economiche che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società e la equa distribuzione, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari della Società.

1. Tipo, denominazione e sede delle Società partecipanti alla fusione

Tipo delle società partecipanti alla fusione

I soggetti partecipanti alla fusione sono società cooperative a mutualità prevalente disciplinate

dagli articoli 2511 e ss del Codice civile.

Società incorporante

- ***DELTA ECOPOLIS SOCIETA' COOPERATIVA-*** *Sede in Via G. Natta n. 19 20151 Milano - Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964 - Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO - Nr. R.E.A. 2110475 - Numero Iscrizione Albo Cooperative C119487*

Società incorporanda

- ***COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.*** *Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23 - Capitale sociale euro 49.452,42 i.v. - Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961- Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO -Nr. R.E.A. 1839962- Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756*

2. Statuto della società incorporante

Trattandosi di fusione fra due società cooperative nelle quali il capitale è variabile e l'atto costitutivo e lo statuto della incorporante, simile a quello della incorporanda, prevede gli stessi scopi e lo stesso oggetto sociale e contiene i requisiti mutualistici previsti dalla legislazione vigente, la previsione dell'iscrizione nell'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente di cui all'articolo 2512 c.c. e nell'Albo delle Cooperative Edilizie di Abitazione di cui all'articolo di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59,

all'assemblea della società incorporante, che sarà chiamata a deliberare sulla fusione, sarà sottoposta la sola modifica dell'articolo 34.1, mediante la sostituzione della parola "quindici" con la parola "ventuno".

Con tale modifica la società incorporante intende aumentare il numero massimo dei consiglieri eleggibili anche per favorire una adeguata rappresentanza dei soci delle cooperative che parteciperanno al processo di aggregazione in atto.

Al presente Progetto di Fusione è allegato lo statuto della società Incorporante con evidenza della predetta proposta di modifica.

3. Rapporto di cambio delle quote

Ciascuno socio della cooperativa incorporanda sarà socio della cooperativa incorporante con una quota di pari valore, in applicazione a principi della mutualità prevalente e trattandosi di società a capitale variabile, per le quali la partecipazione del socio al capitale sociale non rappresenta una quota del patrimonio sociale, ed al riguardo:

- gli statuti delle due cooperative recepiscono nei loro statuti i divieti e gli obblighi di cui all'art. 2514 c.c., in particolare il divieto di distribuire utili e riserve sia durante la vita della società, che al suo scioglimento;
- entrambe le cooperative svolgono la loro attività prevalentemente nei confronti dei soci, ai sensi dell'art. 2512 c.c.
- il patrimonio netto di ciascuna cooperativa è di molto superiore al capitale sociale rappresentato dalle quote versate dai soci;
- In entrambe le cooperative non esistono riserve distribuibili.

Nel rispetto dei dettati statutari delle due cooperative, non si terrà conto dei rispettivi capitali economici ed il rapporto di cambio sarà alla pari nel senso che ciascun socio sarà titolare di una quota sociale della incorporante avente lo stesso valore di quella posseduta nella cooperativa fusa. (art. 2501-quinques, c. 2, c.c.) nei valori minimi tempo per tempo stabiliti.

4. Modalità di assegnazione delle quote

I soci della società incorporanda verranno iscritti nel libro soci della società incorporante secondo l'ordine stabilito dalla data di iscrizione della delibera di provenienza, ed a loro richiesta verrà rilasciata la relativa certificazione.

In conformità alle norme che regolano le società cooperative, ai soci della cooperativa incorporanda saranno assegnate altrettante quote di pari valore nominale, dandosi atto che lo statuto della cooperativa incorporante prevede una quota minima di euro 25,00.= (Art. 22 statuto incorporante).

In deroga a quanto sopra, anche quei soci della cooperativa incorporanda che non hanno adeguato l'ammontare minimo della loro quota ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della L. 59/1992, divengono soci della cooperativa incorporante con una quota di valore inferiore al

nuovo minimo statutario e di legge, in quanto il mancato adeguamento della quota al valore minimo non costituirebbe grave inadempimento, che legittimerebbe la loro esclusione.
Il capitale della società incorporante verrà di conseguenza aumentato in misura pari al capitale sociale nominale della cooperativa incorporanda. Tutti i soci delle società partecipanti alla fusione avranno, pertanto, i medesimi diritti.

Base sociale

Per quanto riguarda i soci, occorre rilevare che nelle società partecipanti alla fusione non vi sono categorie di soci con particolari trattamenti. Esistono, tuttavia, diverse tipologie di soci; o meglio esistono categorie di soci che hanno in essere con la società rapporti giuridici di diverso tipo. In particolare nelle compagini sociali esistono:

- **I soci assegnatari di alloggi in godimento**, i quali regolano il loro rapporto sociale facendo riferimento ai regolamenti e contratti in vigore al momento dell'incorporazione ed in particolare al "Regolamento interno per Soci assegnatari".
- **I soci risparmiatori,** che hanno conferito in cooperativa il proprio risparmio. Tale raccolta è disciplinata da un apposito regolamento.
- **Soci assegnatari di alloggi con contratti di assegnazione in godimento con patto di futura assegnazione in proprietà;**

Quanto sopra a conferma che non sussistono vantaggi particolari per i soci, e che non esistono categorie particolari di soci.

5. Decorrenza della partecipazione agli utili delle quote concambiate.

Le quote della società incorporante emesse in concambio di quelle della Cooperativa incorporanda avranno godimento dal 1° gennaio dell'anno in cui avrà effetti civilistici la fusione.
Per le ragioni di cui al punto 3) non corre l'obbligo di stabilire alcuna modalità di assegnazione delle quote della nuova società cooperativa. Infatti, ai soci delle società cooperative partecipanti alla fusione verrà rilasciato un nuovo certificato "azionario" avente il medesimo valore del vecchio certificato che verrà annullato.

6. Effetti della fusione ed imputazione delle operazioni al bilancio della nuova società.

La fusione avverrà sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2018, e avrà efficacia quando sia stata eseguita l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c. Ai fini contabili, la fusione avrà efficacia dal giorno 1° gennaio dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c..
Da tale data le operazioni delle due società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio del nuovo soggetto cooperativo; dalla medesima data del 1° gennaio decorreranno altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, DPR 917/1986.

7. Trattamento riservato a particolari categorie di soci.

La fusione non prevede alcun trattamento particolare per determinate categorie di azioni, quote o soci. Per altro si sottolinea che non sussistono, nelle società oggetto della presente fusione, categorie diverse di azioni o soci con trattamenti particolari o privilegiati.

8. Vantaggi particolari degli Amministratori.

Non è previsto alcun beneficio o vantaggio particolare per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

9. Regolamenti per la gestione del patrimonio immobiliare

I soci assegnatari di alloggi sociali in godimento della cooperativa incorporanda mantengono le condizioni di assegnazione previste dal regolamento di origine fino alla data di effetto giuridico della fusione, successivamente saranno adottati i regolamenti in vigore nella società incorporante, così denominati:

- *Regolamento interno edifici;*
- *Regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali*

I Regolamenti saranno a disposizione per la consultazione presso sia la sede della Cooperativa incorporante che della Cooperativa incorporanda.

10. Raccolta risparmio sociale

La raccolta del risparmio sociale sarà disciplinata, dalla data di effetto giuridico della fusione, dal regolamento denominato *"Regolamento per la raccolta di prestito sociale"*, della società

incorporante.

Foglio informativo analitico società incorporante

Il foglio informativo analitico della società incorporante con le condizioni della raccolta del prestito, dovrà essere tempestivamente comunicato per iscritto, a cura degli amministratori, ai soci risparmiatori della società incorporanda, e sarà a disposizione per la consultazione presso la sede della cooperativa stessa.

In pratica tutti i soci risparmiatori avranno le medesime condizioni. In caso di superamento dei limiti massimi della raccolta, sia complessivi che per singolo socio, la cooperativa incorporante provvederà al rimborso immediato delle eccedenze.

11. Contratti di prestito e di assegnazione in godimento o con patto di futura vendita

In considerazione che i rapporti giuridici in essere con i soci continuano con la cooperativa incorporante, tutti i contratti con gli stessi - *contratti di risparmio, di assegnazione in godimento, in assegnazione con patto di futura vendita* - rimangono validi a tutti gli effetti, salvo la facoltà delle parti (Cooperativa e socio) di sostituirli con contratti più aggiornati.

12. Sedi territoriali

L'art. 32 dello statuto sociale della società incorporante disciplina le assemblee separate, così come previsto dall'art. 2540 del Codice civile. La Cooperativa incorporante non ha istituito, non ricorrendone le condizioni, assemblee separate come sopra definite, ma ha istituito unità territoriali consultive, privi di diritti di voto, volte al coinvolgimento, o meglio alla partecipazione democratica dei soci alle attività della cooperativa. Allo stato attuale le sedi territoriali istituite dalla società incorporante sono le seguenti:

- Unità territoriale Trenno;
- Unità territoriale Rogoredo;
- Unità territoriale Lampugnano;
- Unità territoriale Groppello;
- Unità territoriale Senago;

In tale contesto è demandato al Consiglio di Amministrazione l'istituzione di una o più unità territoriali coerenti con la realtà della cooperativa incorporanda;

Sono fatte salve eventuali modifiche richieste dalle competenti autorità anche in sede di omologazione.

Allegato:

a) Statuto società incorporante con proposta di modifica

ALLEGATO A

STATUTO SOCIETA' INCORPORANTE con proposta di modifica

DELTA ECOPOLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in Via G. Natta n. 19 20151 Milano

Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964

Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO

Nr. R.E.A. 2110475 Numero Iscrizione Albo Cooperative C11948

STATUTO SOCIALE

TITOLO I DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA

Articolo 1)

Denominazione.

1.1 E' costituita una Società Cooperativa denominata: "Delta Ecopolis - Società Cooperativa".

Articolo 2)

Sede sociale.

2.1 La Cooperativa ha sede nel Comune di Milano all'indirizzo risultante dall'apposita

iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese.

2.2 Essa potrà istituire sedi secondarie, rappresentanze, filiali, succursali, agenzie, uffici di rappresentanza, sia in Italia sia all'estero, con semplice decisione degli Amministratori.

Articolo 3)

Domicilio dei Soci.

3.1 Il domicilio dei Soci, per tutto quanto concerne i loro rapporti con la Cooperativa, si intende eletto, a tutti gli effetti di legge, nel luogo indicato nel libro dei soci.

Articolo 4) — Durata – Adesioni.

4.1 La durata della Cooperativa è stabilita fino al giorno 31 dicembre 2100 salvo proroghe o anticipato scioglimento.

4.2 La Cooperativa, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, potrà aderire, ad associazioni di imprese e di tutela e rappresentanza delle società cooperative.

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE E REGIME DELLA MUTUALITA'

Articolo 5)

Scopo mutualistico.

5.1 La Cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di lucro e di speculazione privata ed ha per scopo il soddisfacimento dei bisogni espressi dai propri Soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse: umane che gli stessi Soci possono rendere disponibili alla Società, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari della Società. È parte integrante dello scopo mutualistico della Società la sua apertura alla adesione di tutte le persone che abbiano uguali bisogni e condividano gli stessi principi mutualistici.

5.2 La Cooperativa può svolgere la propria attività caratteristica anche con terzi non Soci.

Articolo 6

Oggetto sociale.

6.1 La Cooperativa, con scopo mutualistico e senza finalità speculative, ha per oggetto la realizzazione, l'acquisto ed il recupero di immobili da assegnare in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ai propri Soci, nonché la gestione del patrimonio immobiliare proprio e, in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, degli stessi Soci e quant'altro è connesso direttamente o indirettamente all'oggetto sociale.

6.2 Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la Cooperativa può sottoscrivere tutti i contratti o atti, compiere tutte le operazioni di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni vigenti.

In particolare, si precisa che tra le attività strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale sono da ritenersi in ogni caso comprese, a titolo esemplificativo:

a) l'acquisto anche a mezzo di permute, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, di aree, e l'eventuale alienazione delle stesse; la costituzione, l'acquisto o la cessione di diritti reali; l'acquisto, la demolizione, la ristrutturazione e l'alienazione di fabbricati e porzioni di fabbricato;

b) l'effettuazione di interventi di manutenzione, recupero e ricostruzione di immobili, in economia che mediante appalto ad imprese di costruzione, anche acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;

c) l'assegnazione, la concessione in locazione o mediante l'impiego di tutte le forme contrattuali ritenute utili, ai Soci e ai terzi di unità immobiliari della Cooperativa;

d) l'eventuale assegnazione in proprietà di alloggi già assegnati con le modalità di cui

al comma precedente è proposta ai medesimi Soci. Nel caso in cui essi Soci non intendessero procedere all'assegnazione in proprietà degli alloggi, continueranno a valere i patti dei contratti in essere.

e) la prestazione di servizi ai Soci ai fini dell'assistenza nell'uso e nella gestione, anche condominiale, delle abitazioni e relative pertinenze;

f) la stipula di contratti di mutuo e finanziamento, anche agevolati, con o senza garanzie, e di ogni altro contratto od operazione bancaria e finanziaria finalizzati al conseguimento dell'oggetto sociale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e l'emissione di cambiali;

g) la richiesta e l'utilizzo di qualsiasi agevolazione, in particolare nel settore dell'edilizia residenziale e non;

h) la raccolta di prestiti dai Soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale;

i) la stipula di contratti di assicurazione nell'interesse della Cooperativa;

j) la concessione e l'ottenimento di avvalli, fideiussioni, garanzie reali e personali nell'interesse della Cooperativa, purché relativi ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale;

k) aderire a consorzi, anche senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre società ed enti;

l) quale attività strumentale e non prevalente, l'assunzione di partecipazioni in:

- *società per azioni e società a responsabilità limitata,*
- *società cooperative e consorzi di cooperative (anche promuovendone la costituzione), che svolgano attività utili per il conseguimento dell'oggetto sociale;*

m) la partecipazione ai gruppi cooperativi paritetici previsti dalla normativa vigente, la creazione con i terzi appositi contratti di "Rete", se utile al miglior conseguimento dell'oggetto sociale;

TITOLO III
SOCI COOPERATORI – RAPPORTI MUTUALISTICI E RAPPORTI SOCIALI

Articolo 7)
Numero e requisiti dei Soci cooperatori.

7.1 Il numero dei Soci cooperatori non può essere inferiore al minimo previsto dalla legge o per l'iscrizione all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

7.2 La responsabilità di ogni socio è limitata al capitale sociale sottoscritto.

7.3 Possono essere Soci le persone fisiche e persone giuridiche, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Cooperativa.

7.4 I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Cooperativa si avvale non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di Socio, ma unicamente per beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.

Articolo 8)
Domanda di Ammissione dei Soci.

8.1. Chi desidera divenire Socio deve presentare domanda scritta alla Cooperativa, inviata per raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, nella quale siano riportati, se persona fisica:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Cooperativa;

b) valore della partecipazione che intende sottoscrivere entro i limiti previsti dal Codice Civile;

c) dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto ed i Regolamenti e le deliberazioni regolarmente adottate dagli organi della Cooperativa e di non svolgere attività effettivamente in concorrenza.

8.2 Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegate la fotocopia del documento d'identità e il codice fiscale.

8.3 Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nei commi precedenti, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale, e devono essere allegati:

a) la visura camerale;

b) i documenti richiesti dalla Cooperativa;

c) l'indicazione del valore della partecipazione che intende sottoscrivere.

Articolo 9)

Procedura di Ammissione.

9.1 Il Consiglio di Amministrazione, entro sessanta giorni dal suo ricevimento, delibera sulla domanda di ammissione e stabilisce le modalità e i termini per il versamento del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo.

9.2 La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli Amministratori nel libro dei Soci dopo che il nuovo Socio abbia effettuato il versamento del capitale sottoscritto.

9.3 In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante Socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei Soci in occasione della sua prima successiva convocazione.

9.4 Nel caso di deliberazione difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'Assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea stessa.

9.5 Gli Amministratori illustrano nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi Soci.

Articolo 10)

Diritti dei Soci.

10.1 I Soci hanno i diritti previsti dalla legge.

10.2 I diritti di cui all'art. 2545-bis c.c. non spettano al Socio in mora per la mancata esecuzione dei conferimenti, o inadempiente rispetto alle obbligazioni, anche mutualistiche, contratte con la Cooperativa.

Articolo 11)

Obblighi dei Soci.

11.1 Il Socio, all'atto dell'ammissione alla Cooperativa, deve:

a) versare l'ammontare della partecipazione sociale sottoscritta;

b) versare il sovrapprezzo, nella misura eventualmente stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;

c) versare una somma a titolo di tassa di ammissione nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione.

11.2 Il Socio è tenuto:

a) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi sociali;

b) al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai beni e servizi ricevuti;

c) al versamento dell'eventuale contributo annuo delle spese non riconducibili alla gestio-

ne degli immobili, nella misura deliberata dagli Amministratori per la copertura delle spese amministrative della Cooperativa;

d) a contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale;

e) a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Cooperativa;

f) a comunicare mediante lettera raccomandata A/R ovvero qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare prova dell'avvenuto ricevimento, gli eventuali cambiamenti del proprio domicilio e/o del luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Cooperativa;

g) a produrre alla Cooperativa documenti e certificazioni dalla stessa richiesti per la verifica in qualsiasi momento dei requisiti previsti per il mantenimento della qualifica di Socio.

11.3 La qualità di Socio si perde per recesso, esclusione dalla Cooperativa e per morte.

Articolo 12)
Recesso del Socio.

12.1 Il recesso del Socio è consentito:

a) nei casi previsti dalla legge;

b) al Socio che non sia in grado di contribuire al raggiungimento dello scopo sociale, anche in via temporanea;

c) al Socio che abbia perduto i requisiti per l'ammissione.

12.2 E' vietato in ogni caso il recesso parziale.

12.3 La relativa dichiarazione va fatta per iscritto e comunicata con raccomandata a/r o a mano all'Organo amministrativo che deve esaminarla entro giorni sessanta dal relativo ricevimento, comunicandone, nei sessanta giorni successivi, e sempre con raccomandata a/r o a mano, al Socio il provvedimento di accoglimento o di rigetto. In quest'ultimo caso il Socio nei sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione in Tribunale.

12.4 I rapporti mutualistici col Socio receduto si risolvono con la chiusura dell'esercizio successivo a quello in cui il recesso è stato comunicato, oppure contestualmente allo scioglimento del rapporto sociale, e cioè con la comunicazione del provvedimento che accoglie la domanda. Tale decisione è rimessa all'Organo amministrativo.

12.5 Il Socio receduto ha diritto alla liquidazione della quota sociale.

Articolo 13)
Esclusione del Socio.

13.1 L'esclusione del Socio è deliberata dall'Organo amministrativo:

a) per mancanza o perdita dei requisiti previsti per la partecipazione alla Cooperativa;

b) nel caso in cui, previa intimazione da parte degli Amministratori, non esegua, in tutto o in parte, il versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte nel versamento degli importi dovuti;

c) per gravi inadempienze delle obbligazioni che derivino dalla legge, dal contratto sociale, dal regolamento, o dal rapporto mutualistico;

d) arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali alla Cooperativa o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale e in caso di assegnazione in godimento dell'alloggio non lo occupi o lo ceda in uso ad altri;

e) in caso di prolungata irreperibilità del Socio con il quale non intercorrono scambi mutualistici, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di deliberare l'esclusione del Socio al quale non è stato possibile recapitare per almeno tre volte la corrispondenza o quando, benché regolarmente convocato, non si presenti, senza giustificato motivo, a chiarire la propria posizione;

f) nei casi di cui all'art. 2286 cod. civ.

13.2 La relativa delibera va comunicata con raccomandata a/r o a mano al Socio che, nei sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione in Tribunale.

13.3 L'esclusione produce effetto dal momento dell'assunzione del relativo provvedimento.

13.4 Lo scioglimento del rapporto sociale determina contestualmente la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.

Articolo 14

Morte del Socio.

14.1 Ove chiamati all'eredità, al Socio deceduto si possono sostituire nella qualità di Socio, conservandone l'anzianità di adesione alla Cooperativa, gli eredi, purché in possesso dei requisiti richiesti per l'adesione.

14.2 Nel caso di pluralità dei suindicati eredi, i medesimi devono indicare, con atto autenticato da notaio, quello che tra di essi, dotato dei requisiti richiesti, subentrerà nel rapporto sociale, con rinuncia da parte degli altri.

In assenza di sostituzione nel rapporto sociale, gli eredi, con le modalità sopra indicate, hanno in ogni caso diritto alla liquidazione della quota.

14.3 La sostituzione del Socio deceduto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Cooperativa o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del Socio defunto nei confronti della Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione egli stessi, per capitale, interessi ed eventuali spese. Sulla richiesta di sostituzione decidono gli Amministratori ai sensi dell'articolo 9 del presente statuto.

14.4 Le modalità di successione al Socio deceduto assegnatario sono disciplinate da apposito regolamento di assegnazione alloggi.

14.5 Il certificato di morte del Socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, che deve rispettare le modalità richieste per l'ammissione a Socio devono essere inviati alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta, entro sei mesi dalla data del decesso. Trascorso inutilmente tale termine, la quota del Socio deceduto è liquidata ai sensi del presente Statuto ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il Socio deceduto e la Cooperativa sono risolti.

Articolo 15)

Liquidazione della partecipazione sociale.

15.1 Il Socio receduto, o escluso, ovvero gli eredi o i legatari del Socio defunto hanno diritto alla liquidazione della quota sociale ai sensi di legge, ad esclusione delle somme versate a titolo di sovrapprezzo.

15.2 Il relativo pagamento sarà effettuato dalla Cooperativa entro sei mesi dall'approvazione del bilancio, salvo quanto previsto al successivo comma 4.

15.3 Sulle somme liquidate, la Cooperativa ha diritto di rivalersi per i crediti scaduti nei confronti del Socio receduto, escluso o deceduto e relativi interessi e spese.

15.4 Il diritto alla liquidazione si prescrive decorsi cinque anni dall'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui si è verificata o è divenuta efficace la causa di scioglimento del singolo rapporto sociale. Ed il relativo valore è devoluto a riserva legale.

TITOLO IV

QUOTE DEI SOCI – STRUMENTI FINANZIARI - PRESTITI

Articolo 16)

La partecipazione sociale.

16.1 Le partecipazioni sociali dei Soci cooperatori sono rappresentate da quote, delle

quali la Cooperativa rilascia ai Soci apposita ricevuta attestante il valore delle stesse.

16.2 Il valore della partecipazione di ciascun Socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dal Codice Civile.

16.3 Le quote non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o a Soci.

Articolo 17)

Strumenti finanziari.

17.1 E' consentito alla Cooperativa emettere strumenti finanziari partecipativi e non partecipativi, destinati ai Soci cooperatori o a terzi, anche con durata limitata.

17.2 L'emissione degli strumenti finanziari deve essere deliberata dall'Assemblea straordinaria la quale delega il Consiglio di Amministrazione ad emanare un Regolamento apposito di emissione, e stabilisce nel rispetto dei limiti di legge:

a) l'importo complessivo dell'emissione;

b) i diritti patrimoniali di partecipazione agli utili e gli eventuali privilegi attribuiti ai titoli, nonché per i titoli partecipativi l'esercizio di diritti amministrativi;

c) l'eventuale diritto d'opzione dei Soci cooperatori;

d) l'eventuale fissazione di un sovrapprezzo per gli strumenti finanziari destinati a Soci non cooperatori.

17.3 Qualora vengano emessi strumenti finanziari non partecipativi con regolamento approvato dalla stessa Assemblea straordinaria, sono stabiliti:

- *l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore nominale unitario;*
- *le modalità di circolazione;*
- *i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corresponsione degli interessi:*
- *il termine di scadenza e le modalità di rimborso.*

Articolo 18)

Modalità di voto degli strumenti finanziari.

18.1 I voti complessivamente attribuiti ai Soci finanziatori portatori di strumenti finanziari partecipativi non devono superare il terzo dei voti spettanti all'insieme dei Soci presenti o rappresentati in ciascuna Assemblea. Qualora per qualunque motivo, si superi tale limite, si opererà una riduzione proporzionale dei voti esprimibili da ogni Socio finanziatore il cui voto potrà avere un valore frazionario anche inferiore all'unità.

18.2 Ai medesimi Soci, in considerazione dell'interesse che essi hanno nell'attività sociale, è riservata la nomina di almeno un Amministratore e un Sindaco effettivo e supplente nonché di un liquidatore in caso di scioglimento della Cooperativa. Tale nomina sarà deliberata a maggioranza dei voti spettanti ai soli Soci finanziatori mediante votazione separata. La deliberazione dell'Assemblea di emissione delle azioni destinate ai Soci finanziatori può prevedere la nomina da parte di tale categoria di un numero maggiore di Amministratori o Sindaci, purché non superiore ad un terzo dei complessivi membri dell'Organo amministrativo.

18.3 La deliberazione dell'Assemblea stabilisce altresì i compiti che vengono attribuiti al Consiglio di Amministrazione ai fini del collocamento dei titoli.

Articolo 19)

Prestiti sociali.

19.1 I prestiti effettuati alla Cooperativa rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale e costituiscono pertanto un impegno a cui i Soci sono tenuti nella misura compatibile con le loro disponibilità.

19.2 I prestiti possono essere con restituzione a vista o vincolati per un determinato

periodo di tempo; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate in modo da privilegiare, per la loro maggiore utilità per la Cooperativa e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati, anche attraverso l'abbinamento del vincolo temporale alla possibilità di ottenere la restituzione a vista di una parte del prestito.

19.3 Gli interessi corrisposti sui prestiti dei Soci e l'importo complessivo dei prestiti effettuati a ciascun Socio non possono superare i limiti massimi previsti dalla normativa vigente.

19.4 La raccolta del risparmio è consentita nei confronti dei Soci regolarmente iscritti nei termini di legge con modalità e limiti derivanti dalle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.

La raccolta del risparmio non può prevedere l'utilizzo di strumenti a vista o collegati all'emissione o gestione di mezzi di pagamento conformemente alle disposizioni normative vigenti.

19.5 I prestiti sono utilizzati dalla Cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale.

19.6 Le modalità di raccolta e restituzione dei prestiti con destinazione generale sono disciplinate da un apposito Regolamento, predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dal Consiglio di Amministrazione, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono demandate ad essi dal Regolamento deliberato dall'Assemblea; le modifiche al Regolamento sono comunicate ai Soci depositanti con le modalità stabilite dallo stesso Regolamento. Il Regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della Cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

19.7 I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal contratto che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione e di fruizione.

19.8 Non costituiscono altresì raccolta di risparmio i depositi vincolati versati dai Soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la Cooperativa ed il Socio.

TITOLO V
PATRIMONIO SOCIALE – BILANCIO - RISTORNI

Articolo 20)
Patrimonio sociale.

20.1 Il patrimonio della Cooperativa è costituito:

- *a) dal capitale sociale variabile;*
- *b) dalla riserva legale;*
- *c) dalle riserve indivisibili previste dalla legge o dal presente Statuto e/o deliberate dall'Assemblea;*
- *d) dall'eventuale riserva da sovraprezzo azioni;*
- *e) dagli altri fondi e riserve eventualmente previsti dalla legge.*

20.2 Le riserve sono indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i Soci durante la vita della Cooperativa, né nell'atto del suo scioglimento.

Articolo 21)
Ristorni.

21.1 Per le attività mutualistiche i cui Regolamenti prevedano l'eventuale distribuzione dei ristorni ai Soci che vi abbiano partecipato, l'Assemblea ne determina la misura, su propo-

sta del Consiglio di Amministrazione, applicando i criteri previsti dai relativi Regolamenti e proporzionalmente alla quantità e qualità degli scambi mutualistici risultanti dai dati inerenti l'attività svolta con i Soci riportati nel bilancio. L'Assemblea può deliberare la distribuzione dei ristorni a ciascun Socio esclusivamente mediante aumento proporzionale delle rispettive quote, anche in deroga al valore massimo di cui agli articoli 8.1 lettera b) e 16.2 del presente Statuto.

Articolo 22)

Capitale sociale.

22.1 Il capitale sociale della Cooperativa non è determinato in un ammontare prestabilito ed è formato da un numero illimitato di quote del valore nominale ciascuna non inferiore ad euro 25,00.
L'ammissione di nuovi Soci non importa modificazione dell'atto costitutivo.

22.2 Oltre al denaro, i Soci possono conferire anche beni in natura e crediti. Non possono formare oggetto di conferimento le prestazione di opera o di servizi.
22.3 Per i conferimenti di beni in natura o di crediti si applica quanto disposto dal Codice Civile.

Articolo 23)

Esercizi sociali — Bilancio di esercizio.

23.1 Gli esercizi sociali vanno dal primo gennaio al trentuno dicembre di ciascun anno.
23.2 Alla fine di ogni esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del progetto di bilancio, secondo le disposizioni di legge.
Il progetto di bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei Soci per l'approvazione entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni qualora venga redatto il bilancio consolidato, oppure lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura e/o all'oggetto della Cooperativa, segnalate dagli Amministratori nella relazione sulla gestione o, in assenza di questa, nella nota integrativa al bilancio.

Articolo 24)

Destinazione degli utili di esercizio.

24.1 L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla collocazione degli utili annuali destinandoli:

- *24.1 una quota, non inferiore al minimo stabilito dalla legge, alla riserva legale;*
- *24.2 una quota, nella misura e con le modalità previste dalla legge, ai Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;*
- *24.3 un'eventuale remunerazione degli strumenti finanziari nei limiti fissati dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente;*
- *24.4 quanto residua alle riserve disponibili e indivisibili.*

TITOLO V ORGANI DELLA SOCIETA'

Articolo 25)

Organi della Società.

25.1 Sono organi della Società:

a) *l'Assemblea dei Soci;*
b) *il Consiglio di Amministrazione;*
c) *il Presidente della Cooperativa;*
d) *gli Organi di Controllo;*
e) *le Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Cooperativa.*

Articolo 26)

Assemblea.

26.1 L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto ed alle leggi in vigore, sono vincolanti per tutti i Soci, anche se assenti o dissenzienti.

Articolo 27)

Competenze dell'Assemblea ordinaria.

27.1 L'Assemblea ordinaria:

a) approva il bilancio;
b) nomina e revoca gli Amministratori; nomina gli Organi di Controllo;
c) determina l'emolumento complessivo per il Consiglio di Amministrazione e per gli Organi di Controllo;
d) delibera sulla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci, se nominati;
e) delibera sull'emissione di strumenti finanziari;
f) delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza dalla legge o dal presente Statuto, o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione, determinando i criteri e le regole inerenti allo svolgimento dell'attività mutualistica nei confronti degli stessi Soci, o per le materie per le quali sia richiesto l'esame da parte del Collegio Sindacale, se nominato;
g) potrà inoltre deliberare all'atto della nomina, un accantonamento annuo a garanzia di uno o più Amministratori, da corrispondere a fine mandato a titolo di Trattamento di Fine Mandato (TFM).

Articolo 28)

Competenze dell'Assemblea straordinaria.

28.1 L'Assemblea straordinaria delibera:

a) sulle modificazioni dello Statuto;
b) sulle fusioni e scissioni, salvo il caso di fusione per incorporazione di società interamente possedute dalla Cooperativa o delle quali la Cooperativa possieda almeno il novanta per cento delle azioni o delle quote, demandata al Consiglio di Amministrazione ai sensi del Codice Civile.
c) sullo scioglimento anticipato della Cooperativa;
d) sulla nomina, revoca e sostituzione dei liquidatori, e sui relativi poteri;
e) sulle altre materie attribuite alla sua competenza dalla legge.

Articolo 29)

Convocazione dell'Assemblea.

29.1 L'Assemblea è convocata dall'Organo amministrativo in sede ordinaria o straordinaria, nei casi e con le modalità di legge, mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.
Nell'avviso di convocazione viene altresì fissato il giorno e l'ora per la seconda convocazione, che non può avere luogo nello stesso giorno fissato per la prima né essere successivo di oltre trenta giorni, anche in caso di convocazione con specifico avviso. Nella seconda convocazione l'elenco delle materie da trattare non può essere modificato rispetto a quello previsto per la prima.

29.2 L'avviso di convocazione dell'Assemblea, tanto ordinaria che straordinaria, è pubblicato su uno dei seguenti quotidiani: "La Repubblica", "Il Corriere della Sera", "Il Sole 24 Ore", "Italia Oggi" ed è affisso nella sede della Cooperativa, o in alternativa è inviato individualmente ai Soci ed è esposto in ogni ingresso degli edifici di proprietà della stessa, nel medesimo termine di quindici giorni prima dell'adunanza. Il Consiglio di Amministrazione potrà a sua discrezione, e in aggiunta a quelle obbligatorie stabilite al presente comma, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta o telematica finalizzata a meglio diffondere fra i Soci l'avviso di convocazione delle Assemblee dei Soci.

29.3 L'assemblea è convocata nella sede sociale o in qualsiasi altro luogo, purché in Italia.

29.4 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, per l'esame del bilancio di esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.

29.5 L'Assemblea si riunisce inoltre quante volte il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario, o quando ne sia fatta richiesta scritta, con la indicazione delle materie da trattare ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile. La convocazione su richiesta dei Soci non è ammessa per argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli Amministratori o sulla base di un progetto di una relazione da essi predisposta.

Articolo 30)

Quorum costitutivi e deliberativi dell'Assemblea.

30.1 Hanno diritto di voto nell'Assemblea i Soci iscritti nel libro dei Soci da almeno novanta giorni, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i Soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di voto.

30.2 Ogni Socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota versata.

30.3 In prima convocazione l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto.

30.4 In seconda convocazione l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei Soci presenti.

30.5 L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti dei presenti su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno. Sono fatti salvi i quorum deliberativi e costitutivi inderogabili fissati dalla legge e dal presente Statuto.

30.6 Non è ammesso il voto segreto.

30.7 L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Cooperativa o da un Vicepresidente o, in caso di loro rinuncia o assenza, da un Socio nominato dai Soci presenti. Il Presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni. L'Assemblea nomina un Segretario e, quando occorra, due o più scrutatori. Il verbale delle Assemblee straordinarie deve essere redatto da notaio.

30.8 Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale, redatto senza ritardo e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario che deve indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, per ciascuna votazione, l'identificazione dei Soci favorevoli, astenuti e contrari. Il verbale dell'Assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

Articolo 31)

Intervento e voto.

31.1 I Soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro Socio, esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di controllo ed i dipendenti sia della Cooperativa che di società da questa controllate.

31.2 La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; il rappresentante può farsi sostituire

solo da altro Socio che sia espressamente indicato nella delega. I documenti relativi devono essere conservati dalla Cooperativa.

31.3 Ciascun Socio non può portare più di due deleghe.

Articolo 32)

Assemblee separate.

32.1 Le Assemblee separate sono previste quando i Soci superino il numero di tremila e la Cooperativa svolga la propria attività in più Province ovvero quando i Soci superino il numero di cinquecento e la Cooperativa realizzi più gestioni mutualistiche.

32.2 E' facoltà del Consiglio di Amministrazione istituire le Assemblee separate ove le ritenesse utili.

32.3 Le Assemblee separate sono composte, ciascuna, da un numero di Soci non inferiore a cinquanta e per ciascuna è indicata la sede di convocazione.
32.4 Nel caso in cui siano adottate le Assemblee separate, l'Assemblea ordinaria dei Soci è sostituita dalla Assemblea generale dei Soci delegati dalle Assemblee separate.
32.5 La convocazione delle Assemblee separate da parte degli Amministratori deve precedere di almeno cinque giorni quella dell'Assemblea generale; l'avviso di convocazione è unico sia per le Assemblee separate che per quella generale.
32.6 Le Assemblee separate sono disciplinate da apposito regolamento approvato, su proposta del Consiglio di Amministrazione, dall'Assemblea ordinaria.
32.7 I verbali delle Assemblee separate sono riportati sul libro delle adunanze e delle deliberazioni delle Assemblee quali allegati al verbale dell'Assemblea generale.

Articolo 33)
Competenze e modalità di funzionamento delle Assemblee speciali.
33.1 Se l'Assemblea ordinaria ha deliberato l'emissione di strumenti finanziari non partecipativi, i relativi possessori costituiscono apposta Assemblea speciale.
33.2 Le modalità di funzionamento delle Assemblee speciali sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'Assemblea ordinaria.

Articolo 34)
Organo amministrativo.
34.1 La Cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a ventuno. All'atto della nomina l'Assemblea ne determina la composizione entro i limiti suddetti.
34.2 Gli Amministratori devono essere scelti tra i Soci cooperatori iscritti da almeno novanta giorni, in regola con i versamenti a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato attivato un procedimento di esclusione e non sia stata pronunciata interdizione, inabilitazione o condanna ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi, né la dichiarazione di insolvenza ovvero tra le persone, con i medesimi requisiti, indicate dai Soci cooperatori persone giuridiche.
In ogni caso, ai possessori di strumenti finanziari non può essere attribuito il diritto di eleggere più di un Amministratore.
34.3 Gli Amministratori durano in carica per tre esercizi e sono rieleggibili. Il loro mandato scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. La cessazione dalla carica ha effetto dal momento in cui il Consiglio è stato ricostituito.
34.4 Gli Amministratori sono revocabili dall'Assemblea, qualsiasi sia la fonte della loro nomina, anche senza giusta causa; in quest'ultimo caso però essi hanno diritto al risarcimento del danno.
34.5 Il Consiglio di Amministrazione ripartisce tra i suoi membri l'emolumento stabilito dall'Assemblea ordinaria all'atto della loro elezione e delibera inoltre il compenso ai consiglieri investiti di specifici incarichi.
34.6 Sono fatte salve le ipotesi di incompatibilità e decadenza previste dalla legge; nel caso in cui un consigliere già in carica venisse a trovarsi successivamente alla nomina in una di esse, decade immediatamente dal suo ufficio.
I membri del Consiglio di Amministrazione non possono assumere la qualità di Soci illimitatamente responsabili in società concorrenti, né esercitare un'attività concorrente con quella della Cooperativa, per conto proprio o di terzi, salvo espressa autorizzazione dell'Assemblea. L'Amministratore che non osservi anche uno solo dei suddetti divieti decade di diritto dalla carica e risponde dei danni.
34.7 Oltre che per i motivi di cui al precedente comma, decade di diritto dalla carica l'Amministratore che:

a) perda i requisiti per essere Socio, incorra in una delle cause che comportano l'esclusione dalla Cooperativa o sia inabilitato o interdetto o condannato ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi, ovvero sia dichiarato fallito;

b) non provveda al versamento di quanto dovuto alla Cooperativa entro il termine che gli è stato indicato;

c) non sia presente, senza giustificato motivo, a tre riunioni consecutive o a sei riunioni anche non consecutive del Consiglio di Amministrazione, nel corso del mandato o a più di tre adunanze dell'Assemblea.

34.8 Il verificarsi di una causa di decadenza è accertato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale ne dà immediata comunicazione al consigliere cessato. La sostituzione del consigliere cessato avviene a norma di legge.

Articolo 35)

Poteri del Consiglio di Amministrazione.

35.1 Al Consiglio di Amministrazione sono conferiti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Cooperativa ad eccezione di quelli di esclusiva competenza dell'Assemblea dei Soci.

Sono inoltre attribuite al Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti:

a) l'istituzione o soppressione di sedi secondarie;

b) le fusioni e le scissioni di società nei casi previsti dal Codice Civile;

c) l'emissione di obbligazioni e altri titoli di debito, ad eccezione dell'emissione di obbligazioni convertibili in azioni;

d) gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative inderogabili che non comportino valutazioni discrezionali;

salvo il caso in cui il Consiglio ravvisi l'opportunità che le summenzionate deliberazioni vengano comunque assunte dall'Assemblea straordinaria dei Soci.

35.2 Al Consiglio di Amministrazione competono, a maggior precisazione dei poteri di cui al comma precedente, ed a puro titolo esplicativo e non tassativo, i seguenti poteri:

a) assumere mutui e finanziamenti da istituti di credito, assumere finanziamenti e fondi, prestare avalli, fidejussioni e costituzione di depositi cauzionali o garanzie anche reali a favore di terzi;

b) concedere e cancellare ipoteche;

c) acquistare o cedere aziende, rami d'azienda e/o partecipazioni;

d) deliberare conferimenti di beni e/o rami aziendali;

e) alienare, acquistare, assegnare in proprietà e permutare immobili in genere.

35.3 Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori e procuratori e può pure deliberare che l'uso della firma sociale sia conferito, sia congiuntamente che disgiuntamente, per determinati atti o categorie di atti, a dipendenti della Cooperativa ed eventualmente a terzi, con espresso divieto di delegare:

a) le materie previste dal quarto comma dell'articolo 2381 del codice civile;

b) i poteri in materia di ammissione dei Soci, recesso ed esclusione dei Soci;

c) le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i Soci;

d) la redazione del bilancio d'esercizio.

Al Consiglio di Amministrazione spetta comunque il potere di controllo e di avocare a sé le operazioni rientranti nella delega, oltre che il potere di revocare le deleghe.

Articolo 36)

Cessazione dalla carica e delibere del Consiglio di Amministrazione.

36.1 Per la cessazione dall'ufficio e la sostituzione troveranno applicazione le norme del Codice Civile.

36.2 Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la

presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. È possibile partecipare alla riunione a mezzo di teleconferenza, ove sia garantita la contestualità di discussione e deliberazione.

36.3 Il Consiglio di Amministrazione delibera a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente. È vietato il voto segreto e per rappresentanza. I Consiglieri che abbiano dichiarato il proprio interesse in un'operazione oggetto di deliberazione non sono computati ai fini del calcolo della maggioranza di cui sopra; sono invece computati i Consiglieri che si siano volontariamente astenuti.

36.4 Il Consiglio d'Amministrazione deve essere convocato nella sede sociale o altrove, purché nel territorio della Repubblica Italiana, oltre che nei casi previsti dalla legge, ogni qualvolta lo richiedano gli interessi della Cooperativa, a cura del Presidente o quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei Consiglieri, con ogni mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento. L'avviso di convocazione deve essere spedito a tutti gli Amministratori, ed ai Sindaci ove nominati, almeno 5 giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima; nell'avviso devono essere indicati la data, il luogo e l'ora della riunione, e l'ordine del giorno.

36.5 Anche in assenza di formale convocazione saranno tuttavia valide le deliberazioni del Consiglio d'Amministrazione quando vi partecipino tutti gli Amministratori, ed i Sindaci effettivi, se eletti, ne siano stati informati.

36.6 Lo svolgimento della riunione deve essere verbalizzato da un segretario, anche non Amministratore, nominato di volta in volta dal Presidente, salvo che nei casi in cui la legge esiga la verbalizzazione notarile; il verbale sarà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario o dal Notaio, e dovrà essere trascritto nel libro dei verbali del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 37)

Presidente del Consiglio di Amministrazione e poteri di rappresentanza.

37.1 Il Consiglio di Amministrazione nella sua prima seduta nomina fra i propri componenti il Presidente e uno o più Vice-Presidenti, che sostituiscono il Presidente in caso di sua impossibilità ad esercitare le proprie competenze.

La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spetta al Presidente al quale compete anche la promozione e l'indirizzo dell'attività della Cooperativa per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale.

TITOLO VII CONTROLLI

Articolo 38)

Organi di Controllo.

38.1 Nei casi in cui la legge lo impone ovvero qualora lo decida l'Assemblea ordinaria dei Soci, la Cooperativa nomina un Organo di Controllo e/o un Revisore.

38.2 L'Organo di Controllo, composto da tre sindaci effettivi, compreso il Presidente, e due supplenti, è nominato dall'Assemblea; il Revisore può essere una persona fisica o una Società di Revisione.

38.3 La Cooperativa può altresì decidere di affidare il controllo sulla gestione all'Organo di Controllo e la revisione legale dei conti al Revisore.

38.4 Fermo quanto sopra, i poteri, le competenze, la durata e la composizione dell'Organo di Controllo e del Revisore sono disciplinati, in quanto compatibili, dalle norme stabilite in tema di società cooperative che adottano le disposizioni sulle società per azioni.

TITOLO VIII NORME FINALI

Articolo 39)

Scioglimento e liquidazione della Cooperativa.

39.1 Lo scioglimento anticipato della Cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di legge, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, la quale, decide:

a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;

b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Società;

c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione; i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del migliore realizzo.

Articolo 40)

Liberalità, lasciti e donazioni.

40.1 La Cooperativa può accettare lasciti, donazioni, liberalità e contributi che saranno destinati secondo le volontà espresse dal benefattore o evidenziate nel lascito testamentario; in mancanza di queste, il Consiglio di Amministrazione costituirà un apposito fondo di riserva indivisibile.

40.2 I fondi costituiti con lasciti, donazioni, liberalità e contributi ed i relativi interessi saranno destinati a finanziare opere sociali, una speciale assistenza ai Soci, opere di istruzione e di educazione e in nessun caso potranno passare a profitto dei Soci.

Articolo 41)

Requisiti mutualistici.

41.1 Sono inderogabili e devono essere di fatto osservate le clausole mutualistiche previste dal codice civile, dalle leggi speciali e dal presente Statuto.

Articolo 42)

Devoluzione del patrimonio sociale.

42.1 Quanto alla devoluzione del patrimonio sociale si applicano le disposizioni di legge previste per le cooperative a mutualità prevalente e quelle del presente Statuto.

Articolo 43)

Disposizioni integrative.

43.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Statuto e nei relativi regolamenti attuativi, si applicano le disposizioni del codice civile delle leggi speciali sulle cooperative, nonché le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.

DELTA ECOPOLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in Via G. Natta n. 19 - 20151 Milano
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 2110475
Numero Iscrizione Albo Cooperative C119487

Situazione patrimoniale al 30.09.2018

(ex art. 2501-quater c.c.)

Stato patrimoniale attivo		30/09/2018	31/12/2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			**75**
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento		1.360	5.440
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		3.401	4.724
		4.761	10.164
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		213.493.897	216.821.625
2) Impianti e macchinario		1.560.286	1.642.030
3) Attrezzature industriali e commerciali		14.888	31.413
4) Altri beni		5.841	29.098
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		2.842.331	1.517.579
		217.917.243	220.041.745
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate		7.409.146	2.583.539
b) imprese collegate		6.442.738	6.566.699
d bis) altre imprese		288.792	624.595
		14.140.676	9.774.833
2) Crediti			
a) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo	1.966.865		1.890.012
- oltre l'esercizio successivo	1.965.754		3.761.106
		3.932.619	5.651.118
b) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo	839.301		839.301
- oltre l'esercizio successivo	1.582.602		1.507.102
		2.421.903	2.346.403
d bis) Verso altri			
- entro l'esercizio successivo	18.000		
- oltre l'esercizio successivo	17.377		18.932
		35.377	18.932
		6.389.899	8.016.45

3) Altri titoli		500.000	500.000
		21.030.575	18.291.286
Totale immobilizzazioni		**238.952.579**	**238.343.195**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione		3.184.945	2.644.102
4) Prodotti finiti e merci		1.506.067	1.854.174
5) Acconti		62.000	62.000
		4.753.012	4.560.276
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro l'esercizio successivo	355.986		379.063
		355.986	379.063
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo	1.726.668		1.759.850
		1.726.668	1.759.850
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo	431.494		314.455
		431.494	314.455
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio successivo	960.965		1.028.554
- oltre l'esercizio successivo	15.299		15.299
		976.264	1.043.853
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio successivo	647.954		482.833
- oltre l'esercizio successivo	217.058		223.308
		865.012	706.141
		4.355.424	4.203.362
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
6) Altri titoli		8.226.028	10.104.461
		8.226.028	10.104.461
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		7.132.960	10.608.645
2) Assegni		41.400	1.000
3) Denaro e valori in cassa		37.737	23.410
		7.212.097	10.633.055
Totale attivo circolante		**24.546.561**	**29.501.154**
D) Ratei e risconti		**73.854**	**51.955**
Totale attivo		**263.572.994**	**267.896.379**

Stato patrimoniale passivo			30/09/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto				
I. Capitale			147.123	147.598
III. Riserve di rivalutazione			127.052.357	127.052.357
IV. Riserva legale			13.553.304	13.324.424
VI. Altre riserve				
Riserva straordinaria			11.356.649	11.356.649
Varie altre riserve				
Riserva ex legge 904/77			13.531.550	13.531.550
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			2	(1)
Altre			26.373	26.373
			13.557.925	13.557.922
			24.914.574	24.914.571
IX. Utile d'esercizio			1.271.701	235.959
Totale patrimonio netto			**166.939.059**	**165.674.909**
B) Fondi per rischi e oneri				
4) Altri			479.433	479.433
Totale fondi per rischi e oneri			**479.433**	**479.433**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			**422.478**	**513.000**
D) Debiti				
3) Verso soci per finanziamenti				
- entro l'esercizio successivo	56.543.769			63.708.692
- oltre l'esercizio successivo	16.117.345			11.871.653
			72.661.114	75.580.345
4) Verso banche				
- entro l'esercizio successivo	1.635.164			1.964.119
- oltre l'esercizio successivo	11.227.782			12.120.124
			12.862.946	14.084.243
5) Verso altri finanziatori				
- oltre l'esercizio successivo	1.156.575			1.147.575
			1.156.575	1.147.575
6) Acconti				
- entro l'esercizio successivo	371.594			490.299
			371.594	490.299
7) Verso fornitori				
- entro l'esercizio successivo	2.935.154			1.887.588
			2.935.154	1.887.588

9) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo	758.560		2.626.287
		758.560	2.626.287
10) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo	95.921		384.782
		95.921	384.782
12) Tributari			
- entro l'esercizio successivo	152.726		569.282
		152.726	569.282
13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro l'esercizio successivo	43.595		60.167
		43.595	60.167
14) Altri debiti			
- entro l'esercizio successivo	919.178		646.242
- oltre l'esercizio successivo	3.687.342		3.748.051
		4.606.520	4.394.293
Totale debiti	**95.644.705**		**101.224.861**
E) Ratei e risconti	**87.319**		**4.176**
Totale passivo	**263.572.994**		**267.896.379**

Conto economico		**30/09/2018**	**31/12/2017**
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.723.037	10.444.177
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		(854.999)	(1.609.237)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		540.844	12.210
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio			
a) Vari	1.955.536		1.410.198
		1.955.536	1.410.198
Totale valore della produzione		**9.364.418**	**10.257.348**
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		85.248	86.476
7) Per servizi		3.612.020	4.625.222
8) Per godimento di beni di terzi		72.459	79.012
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	597.155		811.879
b) Oneri sociali	164.328		218.035
c) Trattamento di fine rapporto	50.216		65.272

d) Trattamento di quiescenza e simili	6.925		6.697
e) Altri costi	19.907		36.295
		838.531	1.138.178
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.403		11.482
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	479.189		580.826
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			210.307
		484.592	802.615
14) Oneri diversi di gestione		280.184	431.300
Totale costi della produzione		**5.373.034**	**7.162.803**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**3.991.384**	**3.094.545**
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni			
altri	167		167
		167	167
16) Altri proventi finanziari			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	4.500		14.008
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	136.553		387.178
d) Proventi diversi dai precedenti			
da imprese controllate	1.070		5.909
da imprese collegate			1.905
altri	96.540		78.826
		97.610	86.640
		238.663	487.826
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	1.033.199		1.557.987
		1.033.199	1.557.987
Totale proventi e oneri finanziari		**(794.369)**	**(1.069.994)**
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
18) Rivalutazioni			
a) di partecipazioni			191.596
			191.596
19) Svalutazioni			
a) di partecipazioni	124.064		383.657
b) di immobilizzazioni finanziarie	1.801.250		1.236.951
		1.925.314	1.620.608
Totale rettifiche di valore di attività e passività	**(1.925.314)**		**(1.429.012)**

finanziarie			
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	**1.271.701**		**595.539**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti			359.580
			359.580
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		**1.271.701**	**235.959**

DELTA ECOPOLIS - SOCIETÀ COOPERATIVA

Sede in Via G. Natta n. 19 - 20151 Milano
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 2110475
Numero Iscrizione Albo Cooperative C119487

Relazione sulla situazione patrimoniale al 30.09.2018

(ex art. 2501-quater c.c.)

Signori Soci,
La nostra cooperativa, nell'ambito del processo di aggregazione di altre società dello stesso settore, è impegnata nella procedura di fusione con la Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese mediante incorporazione della predetta cooperativa (incorporanda) nella nostra (incorporante).
L'articolo 2501-quater del codice civile prescrive la redazione la situazione patrimoniale delle società stesse, con l'osservanza delle norme sul bilancio di esercizio.

La situazione che il Consiglio di amministrazione ha redatto è riferita alla data del 30 settembre 2018 e presenta un risultato positivo di Euro 1.271.701.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra Cooperativa, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'abitare sia con la formula della proprietà indivisa che divisa ed anche mediante le nuove forme contrattuali idonee a soddisfare i nuovi bisogni di case. Si pensi agli studenti, agli insegnanti, ai ricercatori, espositori, ecc. per i quali sono previsti, anche legislativamente, nuove modalità diverse da quelle consuete e che da oltre un secolo adottiamo.
Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano, ora Cascina Cotica, in via natta, 19 a Milano, ed anche presso le unità locali disloccate in diverse zone della città ed una anche a Senago. Oltre, ovviamente, nei cantieri ove la cooperativa realizza o ristruttura alloggi sociali.

Andamento della gestione

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguardo la nostra Cooperativa, i primi nove mesi del corrente esercizio deve intendersi sostanzialmente positivo.
Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	30/09/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	9.364.418	10.257.348	13.602.428
margine operativo lordo	2.520.440	2.276.655	1.965.721
Risultato prima delle imposte	1.271.701	595.539	631.894

Principali dati economici

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

	30/09/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	7.723.037	10.444.177	(2.721.140)
Costi esterni	4.364.066	7.029.344	(2.665.278)
Valore Aggiunto	**3.358.971**	**3.414.833**	**(55.862)**
Costo del lavoro	838.531	1.138.178	(299.647)
Margine Operativo Lordo	**2.520.440**	**2.276.655**	**243.785**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	484.592	592.308	(107.716)
Risultato Operativo	**2.035.848**	**1.684.347**	**351.501**
Proventi diversi	1.955.536	1.410.198	545.338
Proventi e oneri finanziari	(794.369)	(1.069.994)	275.625
Risultato Ordinario	**3.197.015**	**2.024.551**	**1.172.464**
Rivalutazioni e svalutazioni	(1.925.314)	(1.429.012)	(496.302)
Risultato prima delle imposte	**1.271.701**	**595.539**	**676.162**
Imposte sul reddito		359.580	(359.580)
Risultato netto	**1.271.701**	**235.959**	**1.035.742**

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

	30/09/2018	*31/12/2017*	*31/12/2016*
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,01	0,00	0,00
ROI	0,02	0,01	0,02
ROS	0,52	0,30	0,45

Principali dati patrimoniali

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

	30/09/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.761	10.164	(5.403)
Immobilizzazioni materiali nette	217.917.243	220.041.745	(2.124.502)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	14.873.033	10.513.440	4.359.593
Capitale immobilizzato	**232.795.037**	**230.565.349**	**2.229.688**
Rimanenze di magazzino	4.753.012	4.560.276	192.736
Crediti verso Clienti	355.986	379.063	(23.077)
Altri crediti	3.767.081	3.585.692	181.389

Ratei e risconti attivi	73.854	51.955	21.899
Attività d'esercizio a breve termine	**8.949.933**	**8.576.986**	**372.947**
Debiti verso fornitori	2.935.154	1.887.588	1.047.566
Acconti	371.594	490.299	(118.705)
Debiti tributari e previdenziali	196.321	629.449	(433.128)
Altri debiti	1.773.659	3.657.311	(1.883.652)
Ratei e risconti passivi	87.319	4.176	83.143
Passività d'esercizio a breve termine	**5.364.047**	**6.668.823**	**(1.304.776)**
Capitale d'esercizio netto	**3.585.886**	**1.908.163**	**1.677.723**
Trattamento di fine rapp. lavoro subordinato	422.478	513.000	(90.522)
Altre passività a medio e lungo termine	4.166.775	4.227.484	(60.709)
Passività a medio lungo termine	**4.589.253**	**4.740.484**	**(151.231)**
Capitale investito	**231.791.670**	**227.733.028**	**4.058.642**
Patrimonio netto	(166.939.059)	(165.674.909)	(1.264.150)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(24.935.969)	(19.852.137)	(5.083.832)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(39.916.642)	(42.205.982)	2.289.340
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(231.791.670)**	**(227.733.028)**	**(4.058.642)**

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

	30/09/2018	***31/12/2017***	***31/12/2016***
Margine primario di struttura	(69.421.711)	(70.177.580)	(70.380.896)
Quoziente primario di struttura	0,71	0,70	0,70
Margine secondario di struttura	(36.330.756)	(40.297.744)	(24.375.148)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,83	0,90

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 30/09/2018, era la seguente (in Euro):

	30/09/2018	**31/12/2017**	**Variazione**

Depositi bancari	7.132.960	10.608.645	(3.475.685)
Denaro e altri valori in cassa	79.137	24.410	54.727
Disponibilità liquide	**7.212.097**	**10.633.055**	**(3.420.958)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**8.226.028**	**10.104.461**	**(1.878.433)**
Debiti finanziari vs. soci (entro l'eserc. Succ.)	56.543.769	63.708.692	(7.164.923)
Quota a breve di finanziamenti	1.635.164	1.964.119	(328.955)
Crediti finanziari	(2.824.166)	(2.729.313)	(94.853)
Debiti finanziari a breve termine	**55.354.767**	**62.943.498**	**(7.588.731)**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(39.916.642)**	**(42.205.982)**	**2.289.340**
Debiti verso banche (oltre l'eserc. Success.)	4.333.338	4.674.545	(341.207)
Debiti finanz. verso soci (oltre l'eserc. Succ.)	16.117.345	11.871.653	4.245.692
Debiti verso altri finanz. (oltre l'eserc. uccess)	1.156.575	1.147.575	9.000
Quota a lungo di finanziamenti	6.894.444	7.445.579	(551.135)
Crediti finanziari	(3.565.733)	(5.287.215)	1.721.482
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(24.935.969)**	**(19.852.137)**	**(5.083.832)**
Posizione finanziaria netta	**(64.852.611)**	**(62.058.119)**	**(2.794.492)**

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

	30/09/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	0,31	0,34	0,46
Liquidità secondaria	0,38	0,41	0,55
Indebitamento	0,58	0,61	0,63
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,83	0,82	0,89

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,31. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Tale situazione è conseguente alla obbligatoria allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a breve. Tuttavia, fermo restando il diritto dei soci di poter prelevare in qualsiasi momento le somme depositate, nella lunga storia della cooperativa e di tutte le cooperative del settore, l'ammontare complessivo di tali prestiti non ha mai registrato variazioni significative. In tali condizioni, quindi, l'allocazione fra i debiti a breve rappresenta un eccesso di rigore. La loro allocazione fra i debiti a medio/lungo termine modificherebbe sensibilmente l'indice in parola.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,38. Il valore assunto dal capitale circolante netto non è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti se non per le ragioni sopra rappresentate.
L'indice di indebitamento è pari a 0,58. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.
Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,83, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	838.531
Costo per materie prime, sussidiarie...	85.248
Costo per servizi	3.612.020
Interessi e oneri finanziari	1.033.199

Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 9.678.573.
Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	30/09/2018	31/12/2017	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	(2.157.752)	563.388	(2.721.140)
Vendite e prestazioni a soci	9.880.789	9.880.789	
	7.723.037	**10.444.177**	**(2.721.140)**

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	(2.973.743)
Impianti e macchinari	39.959
Attrezzature industriali e commerciali	(13.777)
Altri beni	(22.504)

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

La situazione patrimoniale al 30/09/2018 nei confronti dei soci, cooperative e consorzi, può essere così sinteticamente rappresentata:

Descrizione	30/09/2018	31/12/2017	Variazioni
ATTIVO			
Crediti verso soci:			
Ordinari		75	(75)

Immobilizzazioni finanziarie:			
partecipazioni in imprese cooperative e consorzi		465.578	(465.578)
crediti verso imprese cooperative e consorzi		10.432	(10.432)
Disponibilità liquide:			
crediti verso consorzi finanziari	5.968.088	9.561.691	(3.593.603)
PASSIVO			
Patrimonio netto	166.939.059	165.674.909	1.264.150
Fondo mutualistico per attività sociale			
Debiti			
Prestito sociale	72.661.114	75.580.345	(2.919.231)
Debiti finanziari verso soci	72.661.114	75.580.345	(2.919.231)

Le principali voci del conto economico relative ai rapporti intrattenuti con i soci e le cooperative e consorzi sono così rappresentate:

Descrizione	30/09/2018	31/12/2017	Variazioni
Valore della produzione:			
Vendite e prestazioni a soci	9.880.789	9.880.789	
Costi della produzione:			
per servizi:			
per servizi prestati da cooperative e consorzi	15.000		15.000
per il personale (soci):			
retribuzioni	597.155	811.879	(214.724)
oneri sociali	164.328	218.035	(53.707)
acc.to TFR e trattamento quiescenza	57.141	71.969	(14.828)
Proventi finanziari:			
Altri proventi finanziari:			
interessi da soci	13.652	18.102	(4.450)
interessi da imprese cooperative e consorzi	82.809	60.106	22.703
Interessi e altri oneri finanziari:			
da soci	740.854	1.119.119	(378.265)

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vincenzo Barbieri

DELTA ECOPOLIS - SOCIETÀ COOPERATIVA

Sede in Via G. Natta n. 19 - 20151 Milano
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964
Iscritta al Registro delle Imprese di
MILANO
Nr. R.E.A. 2110475
Numero Iscrizione Albo Cooperative C119487

Relazione del Consiglio di amministrazione
sulla fusione per incorporazione della società
Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop.
ex art. 2501-quinquies

Signori Soci,
siete stati convocati in assemblea straordinaria per deliberare in merito al progetto di fusione per incorporazione nella nostra Cooperativa (*incorporante*) della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese– società cooperativa – con sede in Settimo Milanese, (MI), via via libertà, 23 - 20019 Settimo Milanese, Registro imprese di Milano, Cod. Fiscale e Part. IVA n. 05673510961, R.E.A. n. 1839962, Albo cooperative a mutualità prevalente n. A181756 (*incorporanda*).
Qui di seguito vengono esaminati gli aspetti salienti del progetto di fusione al quale si rimanda.

LE MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE – EFFETTI ECONOMICI

Le due cooperative, mediante la fusione, intendono continuare a perseguire gli scopi sociali, che sono coincidenti, e facilitare il loro conseguimento in un'ottica di ulteriore semplificazione ed economicità, con i seguenti principali obiettivi:

- offrire migliori prospettive per il soddisfacimento dei bisogni espressi dai Soci e dalle proprie famiglie, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse umane, economiche e di lavoro che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società e la equa distribuzione, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari delle due Società;
- perseguire una maggiore efficienza ed economicità della gestione, nell'intento di ridurre i costi fissi ed ampliare le possibilità di soddisfazione dei bisogni dei propri soci;
- conseguire maggiori capacità patrimoniali, finanziarie ed economiche;
- migliorare le capacità contrattuali con i fornitori, con gli istituti di credito, con gli enti pubblici e con i terzi in generale;
- ottimizzare le sinergie e le economie intrinseche delle strutture coinvolte nell'operazione e, più in generale, potenziare le capacità realizzative delle imprese cooperative operanti nella città di Milano e nell'hinterland milanese, nell'ottica della valorizzazione dei principi mutualistici e nell'interesse degli attuali e futuri soci, che vedranno aumentate le possibilità di usufruire dei beni e dei servizi oggetto dell'attività delle rispettive società.

La fusione risponde anche alle linee guida di Legacoop che da tempo auspica la concentrazione delle cooperative esistenti per far fronte con maggiore forza alle mutate esigenze sociali, economiche, finanziarie e di mercato.
La fusione avverrà sulla base dei rispettivi bilanci al 30 settembre 2018, delle cooperative partecipanti.
Le ragioni della fusione sono soltanto quelle sopra elencate, fra le quali vi è la riduzione dei costi di struttura,

ed è assente una qualsivoglia norma tributaria da eludere per ottenere un indebito risparmio d'imposta.
Nella presente fusione non vi sono intenti elusivi con riferimento alle perdite pregresse in capo alle due cooperative, le cui perdite possono essere riportate nelle dichiarazioni IRES post-fusione solo ed esclusivamente entro i limiti ed in presenza dei presupposti di cui all'art. 172, comma 7, TUIR.
Pertanto le due cooperative ritengono che la prospettata operazione di fusione non possa essere in alcun modo considerata elusiva secondo quanto previsto dall'articolo 37-bis del D.P.R 29 settembre 1973, n. 600, perché giustificata da valide ragioni economiche e comunque non idonea a realizzare alcun risparmio di imposta.

L'ATTO COSTITUTIVO E LO STATUTO

Trattandosi di fusione fra due società cooperative, nelle quali il capitale è variabile, l'atto costitutivo e lo statuto della Cooperativa incorporante non comporterà alcuna modifica per tale ragione. Si ritiene invece opportuna la modifica proposta per ampliare il numero dei componenti il consiglio di amministrazione (da quindici a ventuno) di cui al primo comma dell'articolo 34. Lo statuto sociale contiene già i requisiti mutualistici previsti dalla legislazione vigente e la previsione dell'iscrizione nell'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente di cui all'articolo 2512 c.c. ove l'incorporante è già iscritta.
Lo statuto della cooperativa incorporante è allegato al progetto di fusione **sub A)**.

GLI EFFETTI GIURIDICI

A seguito della fusione il capitale sociale della cooperativa incorporanda confluirà in quello della nostra cooperativa (incorporante) con conseguente aumento del patrimonio netto di pari importo.
Le riserve sono indivisibili in entrambe le cooperative sia durante la vita delle stesse che all'atto dello scioglimento: per rispettare tali dettati statutari non si terrà conto dei rispettivi dati patrimoniali ed economici. Per tali ragioni non vi è rapporto di concambio da determinare (art. 2501- *sexies* c.c.).

MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELLE QUOTE DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE

Per le ragioni di cui al punto precedente non corre l'obbligo di stabilire alcuna modalità di assegnazione delle quote della società cooperativa incorporante. Infatti, ai soci della cooperativa incorporanda verrà rilasciato un nuovo certificato azionario di Delta Ecopolis Soc. Coop. avente il medesimo valore del vecchio certificato che verrà annullato.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30.09.2018 E CRITERI DI REDAZIONE

La fusione della società Delta Ecopolis Soc. Coop. e della società Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop. viene proposta sulla base della situazione patrimoniale al 30 settembre 2018, qui allegato.

STIMA DEL CAPITALE ECONOMICO

Al fine di una maggiore chiarezza sugli aspetti patrimoniali della fusione si riportano qui di seguito gli schemi dei patrimoni netti al 30 settembre 2018 delle due Cooperative oggetto di fusione, ed uno schema del patrimonio netto pro-forma di Delta Ecopolis Soc. Coop. con l'aggiunta degli stessi dati della incorporanda.

Incorporante:

Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto di Deltaecopolis soc. coop.	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	4.761
Materiali	217.917.243
Finanziarie	21.030.575
Attivo circolante	
Rimanenze	4.753.012
Crediti	4.355.424
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.226.028
Disponibilità liquide	7.212.097
Ratei e risconti	73.854
Totale attivo	**263.572.994**
Passivo	
Patrimonio netto	166.939.059
Fondi per rischi e oneri	479.433
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	422.478
Debiti	95.644.705
Ratei e risconti	87.319
Totale passivo	**263.572.994**

Incorporanda:

Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese soc. coop.	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	6.202
Materiali	49.895.545
Finanziarie	1.120.434
Attivo circolante	
Rimanenze	1.912.460
Crediti	7.246.618
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0
Disponibilità liquide	1.934.010
Ratei e risconti	34.885
Totale attivo	**62.150.153**
Passivo	
Patrimonio netto	39.991.025
Fondi per rischi e oneri	23.263
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	209.107
Debiti	21.924.076
Ratei e risconti	2.683
Totale passivo	**62.150.153**

Il valore del patrimonio netto della Cooperativa incorporante è rilevato sulla base delle situazioni patrimoniali 30 settembre 2018, con i dati sopra elencati, senza procedere a rettifiche degli elementi attivi e passivi dei patrimoni sociali, in quanto, alla luce delle analisi effettuate, sono stati ritenuti sostanzialmente corretti ed adeguati.
Il patrimonio netto della Cooperativa incorporante, sommando i dati patrimoniali sopra rappresentati, è così definito:

Incorporante più incorporanda:

Prospetto valore patrimonio netto della Cooperativa Delta Ecopolis Soc. Coop. (post fusione, con i dati al 30.09.2018)	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	10.963
Materiali	267.812.788
Finanziarie	22.151.009
Attivo circolante	
Rimanenze	6.665.472
Crediti	11.602.042
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.226.028
Disponibilità liquide	9.146.107
Ratei e risconti	108.739
Totale attivo	**325.723.147**
Passivo	
Patrimonio netto	206.930.084
Fondi per rischi e oneri	502.696
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	631.585
Debiti	117.568.781
Ratei e risconti	90.002
Totale passivo	**325.723.147**

RAPPORTO DI CONCAMBIO

Per le ragioni già evidenziate nel progetto di fusione, non vi è rapporto di concambio da determinare (art. 2504-*sexies* c.c.).

EFFETTI ED EFFICACIA DELLA FUSIONE

Come dettagliato nel progetto di fusione, si evidenzia quanto segue:

Data di decorrenza dalla quale le quote dei soci partecipano agli utili della nuova società

Le società cooperative partecipanti alla fusione ritengono che, ai fini e per gli effetti del presente progetto di fusione, la data di decorrenza dalla quale le quote dei soci della cooperativa incorporanda partecipano agli utili della incorporante sarà quella del 1° gennaio 2019 (art. 2504-bis, comma 3, c.c.). Si ricorda, come evidenziato anche nel progetto di fusione, che gli utili accantonati delle cooperative vengono destinati interamente a fondi di riserva con divieto assoluto di divisibilità, sia durante la vita che all'atto del loro scioglimento

Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci

Non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato.

Vantaggi particolari a favore degli amministratori

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

Efficacia della fusione

Gli effetti giuridici della fusione decorreranno, ai sensi dell'art. 2504-*bis* del Codice Civile, dalla data in cui è stata eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art. 2504 del Codice Civile, dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese.

La fusione avrà efficacia, ai fini contabili, dal 1° gennaio 2019. Da tale data le operazioni delle due società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio della cooperativa incorporante. Da tale data decorrono altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, D.P.R. 917/1986.

DEPOSITO DEGLI ATTI ex art. 2501-septies c.c.

Presso la sede delle due cooperative sono depositati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2501-septies c.c., i sottoindicati documenti affinché i soci possano prenderne visione ed eventualmente ottenerne gratuitamente copia:

1. **Progetto di fusione:**
   Delta Ecopolis Soc. Coop. - (art. 2501-ter c.c.) depositato ed iscritto nel Registro delle Imprese di Milano il 21.12.2018, n. PRA/532915/2018- All A) *Statuto società incorporante con proposta di modifica*;

2. **Situazione Patrimoniale e Relazione del Consiglio di Amministrazione** (art. 2501-quater c.c.) – alla data del 30.09.2018;

3. **Relazione del Consiglio di Amministrazione** (art. 2501-quinquies);

4. **Bilanci degli ultimi tre esercizi:**

   Bilancio chiuso al 31.12.2017, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

   Cooperativa ECOPOLIS Soc. Coop[1]:
   Bilancio chiuso al 31.12.2016, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;
   Bilancio chiuso al 31.12.2015, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

   Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop:
   Bilancio chiuso al 31.12.2016, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;
   Bilancio chiuso al 31.12.2015, la Relazione sulla Gestione, Relazione del Collegio Sindacale e certificazione della società di revisione;

5. **Regolamento per la conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento per uso abitativo e dei box e posti auto**;

6. **Regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali**;

7. **Regolamento raccolta di prestito sociale**;

8. **Foglio informativo analitico portante le condizioni della raccolta del prestito.**

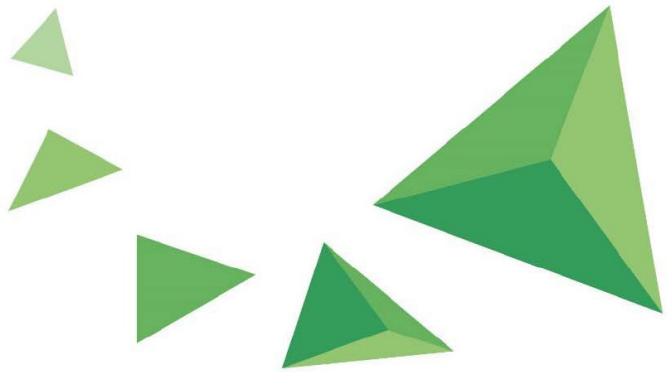
Milano, 19 dicembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vincenzo Barbieri

[1] Considerato che Delta Ecopolis Soc. Coop. è stata costituita in data 19/12/2016, a seguito della fusione propria delle cooperative Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop., si depositano i bilanci 2015 e 2016 con gli allegati, relativi alle predette due società cooperative partecipanti alla fusione propria.



DELTAECOPOLIS

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2017

DELTA ECOPOLIS Società Cooperativa

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	20122 MILANO (MI) VIA VISCONTI DI MODRONE 12
Codice Fiscale	09730850964
Numero Rea	MI 2110475
P.I.	09730850964
Capitale Sociale Euro	147598.06 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI (412000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	C119487

Stato patrimoniale

	31-12-2017	01-01-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	75	100
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	75	100
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	5.440	14.758
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.724	6.888
Totale immobilizzazioni immateriali	10.164	21.646
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	216.821.625	214.099.920
2) impianti e macchinario	1.642.030	1.656.912
3) attrezzature industriali e commerciali	31.413	26.775
4) altri beni	29.098	33.816
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.517.579	3.164.901
Totale immobilizzazioni materiali	220.041.745	218.982.324
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.583.539	2.783.539
b) imprese collegate	6.566.699	5.924.887
d-bis) altre imprese	624.595	653.163
Totale partecipazioni	9.774.833	9.361.589
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.890.012	1.863.994
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.761.106	4.240.271
Totale crediti verso imprese controllate	5.651.118	6.104.265
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	839.301	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.507.102	1.680.173
Totale crediti verso imprese collegate	2.346.403	1.680.173
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	64.109
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.932	13.262
Totale crediti verso altri	18.932	77.371
Totale crediti	8.016.453	7.861.809
3) altri titoli	500.000	1.308.350
Totale immobilizzazioni finanziarie	18.291.286	18.531.748
Totale immobilizzazioni (B)	238.343.195	237.535.718
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	2.644.102	2.631.891
4) prodotti finiti e merci	1.191.401	1.926.528
5) acconti	62.000	15.000
Totale rimanenze	3.897.503	4.573.419
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	662.773	604.255

II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	379.063	775.493
Totale crediti verso clienti	379.063	775.493
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.759.850	956.117
Totale crediti verso imprese controllate	1.759.850	956.117
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	314.455	216.680
Totale crediti verso imprese collegate	314.455	216.680
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.028.554	759.040
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.299	15.299
Totale crediti tributari	1.043.853	774.339
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	482.833	438.986
esigibili oltre l'esercizio successivo	223.308	204.558
Totale crediti verso altri	706.141	643.544
Totale crediti	4.203.362	3.366.173
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	10.104.461	14.971.116
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.104.461	14.971.116
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.608.645	8.357.959
2) assegni	1.000	307.230
3) danaro e valori in cassa	23.410	21.806
Totale disponibilità liquide	10.633.055	8.686.995
Totale attivo circolante (C)	29.501.154	32.201.958
D) Ratei e risconti	51.955	91.887
Totale attivo	267.896.379	269.829.663
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	147.598	150.490
III - Riserve di rivalutazione	127.052.357	127.052.357
IV - Riserva legale	13.324.424	13.315.068
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	11.356.649	11.335.753
Varie altre riserve	13.557.922 (1)	13.435.103
Totale altre riserve	24.914.571	24.770.856
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	235.959	157.805
Totale patrimonio netto	165.674.909	165.446.576
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	479.433	541.933
Totale fondi per rischi ed oneri	479.433	541.933
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	513.000	523.912
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.708.692	50.913.808
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.871.653	26.409.139
Totale debiti verso soci per finanziamenti	75.580.345	77.322.947
4) debiti verso banche		

esigibili entro l'esercizio successivo	1.964.119	1.739.700
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.120.124	13.607.556
Totale debiti verso banche	14.084.243	15.347.256
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.147.575	1.134.890
Totale debiti verso altri finanziatori	1.147.575	1.134.890
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	490.299	518.054
Totale acconti	490.299	518.054
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.887.588	1.226.351
Totale debiti verso fornitori	1.887.588	1.226.351
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.626.287	1.749.933
Totale debiti verso imprese controllate	2.626.287	1.749.933
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	384.782	251.460
Totale debiti verso imprese collegate	384.782	251.460
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	569.282	727.854
Totale debiti tributari	569.282	727.854
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.167	67.148
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.167	67.148
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	646.242	1.158.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.748.051	3.788.318
Totale altri debiti	4.394.293	4.946.958
Totale debiti	101.224.861	103.292.851
E) Ratei e risconti	4.176	24.387
Totale passivo	267.896.379	269.829.659

(1)

Varie altre riserve	31/12/2017	01/01/2017
Riserva ex legge 904/77	13.531.550	13.408.730
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
Altre ...	26.373	26.373

Conto economico

	31-12-2017	01-01-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.444.177	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.609.237)	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	12.210	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.410.198	-
Totale altri ricavi e proventi	1.410.198	-
Totale valore della produzione	10.257.348	-
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	86.476	-
7) per servizi	4.625.222	-
8) per godimento di beni di terzi	79.012	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	811.879	-
b) oneri sociali	218.035	-
c) trattamento di fine rapporto	65.272	-
d) trattamento di quiescenza e simili	6.697	-
e) altri costi	36.295	-
Totale costi per il personale	1.138.178	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.482	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	580.826	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	210.307	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	802.615	-
14) oneri diversi di gestione	431.300	-
Totale costi della produzione	7.162.803	-
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.094.545	-
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	167	-
Totale proventi da partecipazioni	167	-
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	14.008	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	387.178	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	5.909	-
da imprese collegate	1.905	-
altri	78.826	-
Totale proventi diversi dai precedenti	86.640	-
Totale altri proventi finanziari	487.826	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.557.987	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.557.987	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.069.994)	-
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	191.596	-
Totale rivalutazioni	191.596	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	383.657	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	1.236.951	-
Totale svalutazioni	1.620.608	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.429.012)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	595.539	-
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	359.580	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	359.580	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	235.959	-

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	01-01-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	235.959	-
Imposte sul reddito	359.580	-
Interessi passivi/(attivi)	1.070.161	-
(Dividendi)	(167)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	21.460	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.686.993	-
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	50.405	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	592.308	-
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.620.608	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.351.653)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	911.668	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.598.661	-
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.550.027	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(505.079)	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	172.849	-
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	39.932	-
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(20.211)	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(962.928)	-
Totale variazioni del capitale circolante netto	274.590	-
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.873.251	-
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(273.005)	-
(Imposte sul reddito pagate)	(370.387)	-
Dividendi incassati	167	-
(Utilizzo dei fondi)	(123.817)	-
Totale altre rettifiche	(767.042)	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.106.209	-
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.940.579)	-
Disinvestimenti	401.972	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.233.879)	-
Disinvestimenti	1.535.041	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	5.059.694	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.822.249	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	224.419	-
(Rimborso finanziamenti)	(4.199.196)	-

Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(7.601)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.982.378)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.946.060	-
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.357.959	-
Assegni	307.230	-
Danaro e valori in cassa	21.806	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.686.995	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.608.645	8.357.959
Assegni	1.000	307.230
Danaro e valori in cassa	23.410	21.806
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.633.055	8.686.995

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 235.959.

Il Bilancio d'esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è stato redatto nel rispetto delle norme vigenti, in conformità con i principi contabili nazionali emanati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità).

Nella redazione del Bilancio, così come nella gestione sociale, si è considerato il carattere non speculativo, le finalità mutualistiche, il fondamentale e caratteristico rapporto con i Soci che contraddistingue la Cooperativa.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare assegnando immobili in proprietà divisa e gestendo immobili in proprietà indivisa, prevalentemente a favore dei propri soci.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Evento di rilievo è la nascita della stessa Delta Ecopolis, risultante dalla fusione di E.Co.Polis SC e Coop. Nazionale di Senago. L'atto di fusione è stato perfezionato in data 19/12/2016 a mezzo atto notarile del Dott. Giovanni Ronconi Rep. 123.479, Raccolta n. 37.684 e registrato all'ufficio territoriale di Monza in data 23/12/2016 al n. 34924 S.1T, mentre le rispettive assemblee d'approvazione del progetto di fusione hanno deliberato lo statuto della nascente Delta Ecopolis, nominato il nuovo organo di governo della cooperativa, composto da 15 membri, e nominato il Collegio Sindacale. Inoltre, è stato deliberato un nuovo regolamento per la gestione del prestito sociale. Per quanto riguarda gli altri regolamenti, in particolare, quello relativo all'assegnazione in godimento degli alloggi sociali, sono stati confermati quelli già in vigore presso E.Co.Polis SC. Agli effetti contabili e fiscali Delta Ecopolis SC ha iniziato le proprie attività a partire dal 01/01/2017.

Al fine di consentire la comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione è stata predisposta la seguente tabella, che sintetizza i valori di bilancio al 31/12/2016 delle società che hanno dato vita a Delta Ecopolis:

STATO PATRIMONIALE: ATTIVO	COOP. NAZ.SENAGO	E.CO.POLIS SC	DELTA ECOPOLIS SC
Crediti verso soci per versamenti dovuti (A)	**0**	**100**	**100**
Immobilizzazioni immateriali	6.888	14.758	21.646
Immobilizzazioni materiali	2.830.956	216.151.370	218.982.326
Immobilizzazioni finanziarie	32.791	18.509.286	18.542.077
Totale Immobilizzazioni (B)	**2.870.635**	**234.675.414**	**237.546.049**
Rimanenze	2.581.419	2.596.255	5.177.674
Crediti	80.998	3.206.352	3.287.350
Attività finanziarie che non cost. immobilizzazioni	0	7.971.116	7.971.116
Disponibilità liquide	10.611.582	5.088.616	15.700.198
Totale Attivo Circolante (C)	**13.273.999**	**18.862.339**	**32.136.338**
Ratei e risconti (D)	**59.377**	**32.510**	**91.887**
TOTALE ATTIVO	**16.204.011**	**253.570.362**	**269.774.373**

STATO PATRIMONIALE: PASSIVO	COOP. NAZ.SENAGO	E.CO.POLIS SC	DELTA ECOPOLIS SC
Patrimonio Netto (A)	**12.009.417**	**153.437.160**	**165.446.577**
Fondi per rischi ed oneri (B)	**428.730**	**113.203**	**541.933**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (C)	**95.668**	**428.245**	**523.913**

STATO PATRIMONIALE: PASSIVO	COOP. NAZ.SENAGO	E.CO.POLIS SC	DELTA ECOPOLIS SC
Debiti (D)	**3.648.116**	**99.589.448**	**103.237.564**
Ratei e risconti (E)	**22.080**	**2.308**	**24.388**
TOTALE PASSIVO	**16.204.011**	**253.570.362**	**269.774.373**

CONTO ECONOMICO	COOP. NAZ.SENAGO	E.CO.POLIS SC	DELTA ECOPOLIS SC
Valore della produzione (A)	571.050	13.031.379	13.602.429
Costi della produzione (B)	(696.483)	(7.540.434)	(8.236.917)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	**(125.433)**	**5.490.945**	**5.365.512**
Proventi ed oneri finanziari (C)	216.546	(1.486.135)	(1.269.589)
Rettifiche di Valore di Attività e Passività Finanziarie (D)	0	(3.465.095)	(3.465.095)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**91.113**	**539.715**	**630.828**
Imposte sul reddito (E)	(59.925)	(413.096)	(473.021)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**31.188**	**126.619**	**157.807**

La Relazione sulla gestione commenta ampiamente tutti questi fatti, mentre in questa parte della Nota Integrativa ne verranno riassunti i tratti salienti, con una attenzione particolare ad evidenziarne gli aspetti formali rilevanti ai fini civilistici.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.
Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.
I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 33,33%.
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 o di produzione e 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, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Descrizione	%
Uffici e sedi periferiche	3%
Manutenzioni cicliche (es. rifacimento facciate)	5%
Altre manutenzioni cicliche	10%
Attrezzature commerciali – Affitto Ramo d'Azienda (ex Senago)	12%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Attrezzature palestra via Medea 10	12%
Impianti e macchinari	10%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Trenno	5%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Lampugnano	5%
Impianti via G. di Vittorio	10%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Mobili e arredi – Affitto Ramo d'Azienda (ex Senago)	10%
Arredi palestra via Medea 10	10%

Le aliquote economico tecniche rispecchiano la presumibile durata dei cespiti in oggetto.
Gli immobili in diritto di superficie sono ammortizzati in base alla durata residua della convenzione.

Gli immobili sociali, in parte già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e alla legge 19 marzo 1983, n. 72, figurano ora in Bilancio per il valore attribuito sulla base della perizia di stima a norma del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.
La Cooperativa non ha mai fatto ricorso a rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori attribuiti da perizie di stima che trovano riscontro nelle rilevazioni dall'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.
In ossequio del Principio Contabile OIC n.16 le immobilizzazioni destinate alla vendita, valutate in base ai preliminari di vendita stipulati con gli assegnatari degli appartamenti, sono state imputate nelle rimanenze di prodotti finiti.

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

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

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e/o in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, considerando l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore. I crediti in origine incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e/o in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

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

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione già assegnate sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Qualora il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.
Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari d'assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio, le rimanenze sono valutate al costo d' acquisto delle aree, eventualmente incrementato degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento in corso.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate al valore di assegnazione ai soci.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto, che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte in Bilancio al costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione, eventualmente svalutate per perdite durevoli di valore. In caso di acquisto o di sottoscrizione sono computati anche i costi accessori, i versamenti in conto capitale e le successive sottoscrizioni di aumento di capitale sociale o la sottoscrizione di riserve patrimoniali. 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.
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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

La Società, essendo cooperativa, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette, pertanto l'accantonamento delle imposte a bilancio tiene conto di quanto precede.

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

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

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.
Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

Mutualità prevalente

La cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, utenti di servizi e destinatari delle vendite, è iscritta nell'Albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile nella sezione a mutualità prevalente al numero A192647 categoria edilizia di abitazione.
Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c., evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei 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.)
VALORE DELLA PRODUZIONE: Ricavi delle vendite e delle prestazioni

ANNO	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
2017	10.444.177	100%	9.880.789	94,6%	563.388	5,4%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:
a) 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;
b) 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;
c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
d) 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.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	100	(25)	75
Totale crediti per versamenti dovuti	100	(25)	75

Parte già richiamata Euro 75.

Descrizione	Importo sottoscritto	Importo richiamato
Soci Ordinari	75	75
Totale	**75**	**75**

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
10.164	21.646	(11.482)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	14.758	6.888	21.646
Valore di bilancio	14.758	6.888	21.646
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	9.318	2.164	11.482
Totale variazioni	(9.318)	(2.164)	(11.482)
Valore di fine esercizio			
Costo	5.440	4.724	10.164
Valore di bilancio	5.440	4.724	10.164

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	01/01 /2017	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	31/12 /2017
Costi per Fusioni anni 2013 - 2014	14.757			9.318	5.439
Totale	**14.758**			**9.318**	**5.440**

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
220.041.745	218.982.324	1.059.421

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	83.645.156	3.431.225	205.681	838.184	3.164.901	91.285.147
Rivalutazioni	134.805.438	-	-	-	-	134.805.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.350.674	1.774.313	178.906	804.368	-	7.108.261
Valore di bilancio	214.099.920	1.656.912	26.775	33.816	3.164.901	218.982.324
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	700.113	198.199	11.445	270	1.030.553	1.940.580
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.688.666	56.580	-	-	(2.677.875)	(932.629)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	307.806	115.625	-	-	-	423.431
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	1.055.727	-	-	-	-	1.055.727
Ammortamento dell'esercizio	414.995	154.036	6.807	4.988	-	580.826
Totale variazioni	2.721.705	(14.882)	4.638	(4.718)	(1.647.322)	1.059.421
Valore di fine esercizio						
Costo	220.518.373	3.561.004	201.100	827.579	1.517.579	226.625.635
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.696.748	1.918.974	169.687	798.481	-	6.583.890
Valore di bilancio	216.821.625	1.642.030	31.413	29.098	1.517.579	220.041.745

Terreni e fabbricati

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e sulle manutenzioni cicliche periodicamente apportate agli stabili al fine di mantenere uno standard abitativo adeguato.
Una parte del patrimonio immobiliare è offerto ai soci per l'assegnazione in proprietà. Gli appartamenti interessati alla vendita sono ubicati nei quartieri di via Ferrieri, via Cascella e via Rizzardi a Milano e via Volta a Rho (MI). Nell'esercizio sono state cedute unità immobiliari per Euro 307.807, realizzando plusvalenze per Euro 94.165. Inoltre, sono stati classificati tra le rimanenze Euro 932.629 relativi alle unità immobiliari oggetto di preliminare d'assegnazione in proprietà.
Gli incrementi dell'esercizio, pari ad Euro 3.377.988, sono composti costi per la ristrutturazione di immobili sostenuti nell'esercizio per Euro 700.113 e da immobilizzazioni in corso completate per Euro 2.677.875, in particolare:

- Ristrutturazione Via Medea 11 per Euro/000 1.906
- Contabilizzatori di calore per Euro/000 698
- Risanamento tetto via Rizzardi Euro/000 28

- Ammodernamento Ascensori via Trenno 15 Euro/000 17
- Nuova recinzione via Medea 15 per Euro/000 16
- Ristrutturazione alloggi per Euro/000 311 (di cui Euro/000 13 da immob. in corso)
- Ristrutturazione Box Rogoredo 39 per Euro/000 264

Impianti e Macchinario

È stata sostituita la caldaia della centrale termica di via Medea 10; la dismissione della vecchia unità ha prodotto una minusvalenza di Euro 115.625, mentre la capitalizzazione della nuova caldaia ha incrementato gli impianti per Euro 180.534. Gli altri incrementi sono relativi a nuovi impianti citofonici e di videosorveglianza per complessivi Euro 17.665. Inoltre, sono stati riclassificati Euro 56.580 relativi ad impianti, inizialmente caricati come saldi di fusione dalla Ex Coop. Nazionale di Senato e classificati tra i Terreni e Fabbricati.

Attrezzature Industriali e Commerciali

L'incremento per Euro 11.445 è relativo all'acquisti e alla manutenzione straordinaria di giochi installati nelle aree a verde ad uso degli assegnatari di alloggi della cooperativa.

Immobilizzazioni materiali in corso

Sono in corso manutenzioni straordinarie degli stabili, appostate tra le immobilizzazioni in corso di esecuzione, in attesa della conclusione dei lavori. Nell'esercizio hanno avuto inizio, o sono proseguiti, i seguenti progetti:

- PROGETTO PREVENZ. INCENDI – ROGOREDO (Euro/000 82)
- PROGETTO PREVENZ. INCENDI LAMPUGNANO (Euro/000 7)
- REALIZZAZIONE NUOVA SEDE - CASCINA COTICA (Euro/000 834)
- AMMODERNAMENTO ASCENSORI VIA GORLINI (Euro/000 7)
- RISTR. FACCIATE VIA TRENNO 15 SCALE A-B (Euro/000 43)

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2017 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.
Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	134.805.438		134.805.438
Totale	**134.805.438**		**134.805.438**

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 l'effetto sul patrimonio netto della rivalutazione è pari a Euro 127.052.357.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
18.291.286	18.531.748	(240.462)

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.681.447	6.510.199	2.957.850	13.149.496	1.308.350
Svalutazioni	897.908	585.312	2.304.687	3.787.907	-
Valore di bilancio	2.783.539	5.924.887	653.163	9.361.589	1.308.350
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	761.680	-	761.680	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	200.000	311.464	5.195	516.659	800.000
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	191.596	-	191.596	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	23.373	23.373	8.350
Totale variazioni	(200.000)	641.812	(28.568)	413.244	(808.350)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.481.447	7.400.976	703.090	11.585.513	500.000
Svalutazioni	897.908	834.277	78.495	1.810.680	-
Valore di bilancio	2.583.539	6.566.699	624.595	9.774.833	500.000

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Il ripristino parziale del valore della partecipazione in Co.In.Co. per Euro 191.596 è conseguente all'incorporazione di quest'ultima in Corcab Sviluppo SC, di cui è andata ad incrementare il valore della partecipazione.

Le variazioni intervenute sono così dettagliate:

DENOMINAZIONE	VALORE 01/01/2017	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31/12/2017
a) Società controllate				
ECOPOLIS SERVIZI SRL	2.773.939		200.000	2.573.939
b) Società collegate				
CITTA' CONTEMPORANEA	4.696.343	709.180		5.405.523
CONSOCI ENERGIE SRL	25.000	17.500		42.500
F.do svalutazione CONSOCI ENERGIE	(25.000)	(7.500)		(32.500)
SETTIMO BORGO S.R.L.	40.000	87.520		127.520
F.do svalutazione SETTIMO BORGO S.R.L.	0	(77.520)		(77.520)
BORGO MAGLIANO SRL	600.000			600.000
F.do svalutazione PARTEC. BORGO MAGLIANO	0	(200.000)		(200.000)
CORCAB SVILUPPO	1.077.180	191.596		1.268.776
F.do svalutazione CORCAB SVILUPPO	(581.035)	(48.965)		(630.000)
c) Altre Società				
GESTIONE MULTISERVICE	5.194		5.194	0
FINABITA SPA	79.313		23.373	55.940

Per le partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate al costo d'acquisto, il cui valore di bilancio è superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata (*fair value*), si rileva:

Denominazione	Capitale in Euro	Quota in Euro	Quota %	Valore a bilancio	Fair Value	Maggior Valore	Motivazione
CONTROLLATE							
Ecopolis Servizi Srl	2.190.000	1.990.000	90,87	2.573.939	2.200.013	**373.926**	Maggior Valore Patrimoniale Attivo
COLLEGATE							
Città Contemporanea Spa	5.900.000	1.982.350	33,65	5.405.523	5.025.182	**380.341**	Perdita Temporanea su Intervento Edilizio in corso
Corcab Sviluppo SC	3.350.014	1.268.650	37,87	638.776	629.598	**9.178**	Copertura perdite attraverso rinuncia credito
Settimo Borgo Srl	129.000	50.000	38,76	50.000	40.269	**9.731**	Perdita Temporanea su Intervento Edilizio in avvio

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito un cambiamento di destinazione.
Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	6.104.265	(453.147)	5.651.118	1.890.012	3.761.106
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.680.173	666.230	2.346.403	839.301	1.507.102
Crediti immobilizzati verso altri	77.371	(58.439)	18.932	-	18.932
Totale crediti immobilizzati	7.861.809	154.644	8.016.453	2.729.313	5.287.140

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	01/01/2017	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Imprese controllate	6.104.265	1.031.000		(373.981)		1.110.166	5.651.118
Imprese collegate	1.680.173	930.327			88.492	175.605	2.346.403
Imprese cooperative e consorzi	74.541				64.109		10.432
Altri	2.830	8.935			3.265		8.500
Totale	**7.861.809**	**1.970.262**		**(373.981)**	**155.866**	**1.285.771**	**8.016.453**

Per la controllata Ecopolis Servizi Srl sono stati riclassificati Euro 373.981 tra i crediti commerciali, allineando così le classificazioni dei crediti/debiti nei rispettivi bilanci.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei movimenti dei crediti immobilizzati:

Descrizione	Saldo Iniziale	Increm.	Decrem.	Saldo Finale	F.do Sval. Iniziale	Increm.	Decrem.	F.do Sval. Finale	31/12/17
CONTROLLATE									
ECOPOLIS SERVIZI	1.773.981	400.000	(373.981)	1.800.000					1.800.000
RESIDENZE TIZIANA	6.080.125	631.000	(747.000)	5.964.125	(1.988.233)	(931.775)	747.000	(2.173.008)	3.791.117
SICURGAS SRL	238.391			238.391		(178.391)		(178.391)	60.000
Arrotondamento									1
	8.092.497	**1.031.000**	**(1.120.981)**	**8.002.516**	**(1.988.233)**	**(1.110.166)**	**747.000**	**(2.351.399)**	**5.651.118**
COLLEGATE									
RHO 2015 SPA	2.298.538	26.500	(2.045.038)	280.000	(2.298.538)	(26.500)	2.045.038	(280.000)	

Descrizione	Saldo Iniziale	Increm.	Decrem.	Saldo Finale	F.do Sval. Iniziale	Increm.	Decrem.	F.do Sval. Finale	31/12/17
CITTA' CONTEMPORANEA SPA		788.883		788.883					788.883
CONSOCI ENERGIE	152.000		(88.492)	63.508					63.508
CORCAB SVILUPPO		50.418		50.418					50.418
DIVIM	130.285			130.285		(100.285)		(100.285)	30.000
SETTIMO BORGO	1.426.589	64.525	(77.520)	1.413.594	(28.700)		28.700		1.413.594
	4.007.412	**930.326**	**(2.211.050)**	**2.726.688**	**(2.327.238)**	**(126.785)**	**2.073.738**	**(380.285)**	**2.346.403**
CREDITI VALTRI									
COOPERFIDI ITALIA	10.432			10.432					10.432
ROGOREDO '84 ASD	378.914		(245.000)	133.914	(378.914)		245.000	(133.914)	
CONS. GERENZANO EX NIVEA	64.109		(64.109)						
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	830	8.936	(3.266)	6.500					6.500
CANONI ANTICIPATI AUTOVETTURE	2.000			2.000					2.000
	456.285	**8.936**	**(312.375)**	**152.846**	**(378.914)**	**0**	**245.000**	**(133.914)**	**18.932**

I crediti immobilizzati sono interamente di natura finanziaria. Di seguito si forniscono maggiori informazioni rispetto ai finanziamenti più significativi.

ECOPOLIS SERVIZI (Controllata)
Il credito ammonta a Euro 1.800.000 ed è un finanziamento infruttifero, funzionale a garantire la stabilità finanziaria rispetto alla ciclicità degli incassi da clienti.

RESIDENZE TIZIANA (Controllata)
Il finanziamento a Residenze Tiziana è stato concesso in relazione alla realizzazione dell'intervento immobiliare. I tempi di esigibilità del credito sono direttamente connessi all'andamento delle vendite ed alla riduzione del mutuo in essere. A quest'ultima condizione è legata la postergazione formale di tutti i crediti dei soci.
Il credito è stato svalutato in funzione della copertura del risultato negativo 2017 a mezzo rinuncia al finanziamento soci. L'importo è considerato esigibile oltre l'esercizio successivo.

SICURGAS (Controllata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

CITTA' CONTEMPORANEA SPA (Collegata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria acquisito con l'acquisto della partecipazione detenuta dalla Coop. Edif. di Muggiò e relativo alla realizzazione dell'intervento immobiliare di “Cascina Merlata”.

RHO 2015 (Collegata)
Il finanziamento ammonta ad Euro 280.000, a fronte del quale è stato stanziato un fondo svalutazione di pari importo, in considerazione del possibile valore di realizzo delle aree edificabili di proprietà della società e poste in vendita.

SETTIMO BORGO (Collegata)
Il finanziamento è pari a Euro 1.413.594. Il credito si è ridotto per l'utilizzo del fondo svalutazione accantonato lo scorso esercizio per far fronte alla copertura delle perdite della partecipata ed incrementato a seguito del fabbisogno corrente della società.

CONSOCI (Collegata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

DIVIM (Collegata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

Tra gli altri crediti si segnala il finanziamento alla A.S.D. Rogoredo 84 per € 133.914, interamente svalutato.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Ecopolis Servizi Srl	Milano	2.190.000	18.255	2.421.055	2.200.013	90,87%	2.573.939
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	(1.312.919)	(193.013)	(160.201)	83,00%	-
Sicurgas Srl	Milano	100.000	(210.923)	219.048	216.858	99,00%	9.600
Totale							2.583.539

Per Ecopolis Servizi Srl e Residenze Tiziana Srl i valori di riferimento sono stati estratti dai progetti di bilancio 2017 in fase di approvazione e dal Bilancio al 31/12/2016 per quanto riguarda Sicurgas Spa.

Partecipazioni in imprese controllate

ECOPOLIS SERVIZI SRL
Ecopolis Servizi è la società operativa di Delta Ecopolis e ha la funzione di assistere sia la cooperativa sia le società di scopo partecipate dalla stessa. La società è al centro di un ambizioso progetto volto a renderla protagonista del mercato dei servizi all'abitare, che comprende anche un deciso rafforzamento della sua patrimonialità, sia in termini di mezzi propri che di capacità di generare reddito. Proprio al fine di garantire alla società la piena autonomia economica e finanziaria, Delta Ecopolis ha deciso di conferire alla stessa il ramo di azienda legato agli immobili aventi natura commerciale ed industriale, proprietà compresa.
Nel corso dell'esercizio sono state cedute quote alla società Genera Spa per un valore di Euro 200.000 pari al 9,13% del capitale sociale. La bozza di bilancio d'esercizio al 31/12/2017 chiude con un risultato positivo di Euro 7.667.

RESIDENZE TIZIANA SRL
La società sta gestendo due lotti dalle caratteristiche ben distinte: il lotto R13 è ormai un complesso immobiliare del tutto completato di 101 alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui 28 ancora da vendere; il lotto R12 è composto da un'area edificabile in regime di edilizia libera. Su entrambi i lotti sono in essere dei finanziamenti bancari significativi, che per il lotto R13 vanno via via a ridursi in ragione delle vendite effettuate.
Gli alloggi tuttora assegnati sono 6, di cui uno ad inizio 2018, 7 alloggi sono concessi in locazione e altri 5 saranno destinati all'affitto temporaneo nel corso del 2018; ciò permetterà di neutralizzarne i costi diretti.
Per quanto riguarda il lotto R12 occorre rilevare che sino ad oggi non vi sono state le condizioni per un suo sviluppo. Non vi è alcun dubbio che il mantenere a magazzino un'area di queste dimensioni rappresenti un impegno economico e finanziario importante che i soci si stanno impegnando a sostenere, avviando nel contempo una fase di confronto con altri soggetti potenzialmente interessati ad un suo sviluppo. Potrebbe anche prendere forma un accordo per uno scambio di aree edificabili che consentirebbe di diversificare il rischio commerciale. Nel contempo le operazioni effettivamente eseguite hanno determinato un effetto negativo sul conto economico.
In termini gestionali gli effetti dei valori di vendita e di rettifica sui valori di magazzino hanno determinato un valore della produzione negativo per 497 mila euro. Preso atto della mancanza di valore aggiunto generato dalle vendite effettuate, i costi di gestione e gli oneri finanziari non possono che incrementare tale importo, portando a 1,3 milioni di euro la perdita complessiva. Delta Ecopolis, avendo già completamente svalutato la partecipazione, ha provveduto a stanziare fondi svalutazione dei crediti al fine di poterli utilizzare a copertura delle perdite.

SICURGAS SRL
La società svolge la propria attività nel settore dell'impiantistica e gestione energetica. È controllata con il 99% delle quote al valore di acquisto di Euro 283.500, riconoscendo un sovrapprezzo rispetto al capitale di Euro 100.000. Il bilancio chiuso al 31/12/2016 presentava un patrimonio netto di Euro 219.048. Sono in corso delle valutazioni sulla funzione di questa società nell'attuale contesto operativo di Delta Ecopolis, per cui è stato prudenzialmente stanziato un fondo svalutazione per Euro 270.000 al fine di portare il valore della partecipazione alla soglia minima di mercato.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Corcab Sviluppo Soc. Coop.	Milano	3.350.014	(1.624.831)	1.662.525	629.598	37,87%	638.776

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Città Contemporanea Spa	Milano	5.900.000	(634.266)	14.933.675	5.025.182	33,65%	5.405.523
Rho 2015 Spa	Reggio Emilia	120.000	(437.315)	3.596.326	971.008	27,00%	32.400
DIVIM Srl	Milano	100.000	(470.374)	(400.244)	(120.073)	30,00%	-
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	(182.382)	103.893	40.269	38,76%	50.000
Consoci Energie Srl	Milano	10.000	(168.951)	(99.345)	(33.122)	33,34%	10.000
Quality Living Service Srl	Milano	90.000	8.174	120.899	40.300	33,33%	30.000
Borgo Magliano Srl	Magliano (GR)	2.250.000	(371.526)	1.808.810	600.000	26,67%	400.000
Totale							6.566.699

Nel bilancio sono iscritte partecipazioni per valori superiori al loro *fair value*. Le ragioni per cui non ne è stato ridotto il valore contabile sono sintetizzate in precedenza. La copertura di eventuali perdite avverrà tramite rinuncia ai crediti finanziari, pertanto le partecipazioni con un fair value inferiore al valore contabile non sono state svalutate.

Partecipazioni in imprese collegate

CORCAB SVILUPPO SOC COOP
Il Consorzio ha sempre come posta principale la partecipazione nel 25% del capitale della società Immobiliare Boffalora s.r.l. - che a sua volta detiene il 30% delle quote della società Draba s.r.l. - per nominali € 10.000.
Nell'esercizio è stata incorporata la Co.In.Co. SC determinando un rimescolamento delle quote di partecipazione dei soci; Delta Ecopolis è passata al 37,87% del fondo consortile dal 38,56% precedentemente detenuto. La perdita prevista per l'esercizio 2017 ammonta a Euro 1.624.831, riducendo così il patrimonio netto a Euro 1.662.525.

CITTA' CONTEMPORANEA SPA
Nel corso del 2017 sono state completate le attività di realizzazione e commercializzazione dei 193 alloggi realizzati nel comparto denominato “R7-1”. L'intero intervento è costituito da altri due lotti per oltre 500 alloggi. Si tratta di uno degli interventi residenziali di maggior rilievo in corso nella città di Milano, forse il maggiore tra quelli destinati ad una fascia di pubblico “normale”, in grado di permettersi un'abitazione di qualità al giusto prezzo.
Inevitabilmente i bilanci degli esercizi in cui l'iniziativa prende avvio chiudono con risultati economici negativi, ma si ritiene che i profitti attesi potranno coprire le perdite pregresse. Si segnala infine che Città Contemporanea aderisce al regime di Trasparenza Fiscale ma non si indicano gli effetti da essa derivanti, in quanto non rilevanti ai fini di una redazione veritiera e corretta del Bilancio e della comprensione dello stesso.

SETTIMO BORGO SRL
Per quanto riguarda l'area di Settimo Milanese è stato presentato in Comune il Piano Integrato di Intervento, che prevede la realizzazione di circa 130 alloggi. La perdita d'esercizio prevista per il 2017 è di Euro 182.382, che sarà coperta dai soci utilizzando in parte le riserve disponibili, costituite rinunciando ai crediti finanziari. E' del tutto evidente che la società, sino a quando non avvierà operativamente il cantiere e soprattutto le vendite, è destinata a chiudere in passivo i propri bilanci. La nostra aspettativa è che tali perdite non siano destinate ad essere durevoli ma ad essere riassorbite dai profitti attesi.

RHO 2015 SRL
L'intento da parte dei soci di non avviare questo intervento, vuoi per le difficoltà di una parte dei soci stessi, che si trovano in procedure concorsuali, vuoi per le complicazioni urbanistiche che hanno decisamente dilatato i tempi di avvio originariamente previsti hanno portato a prorogare gli accordi di moratoria con IntesaSanpaolo Spa relativi ai finanziamenti ipotecari concessi per l'acquisto dell'area sita nel comune di Rho (MI). B.ca Popolare di Sondrio ha deciso di non prorogare il finanziamento di Euro 1 milione chiedendone il rimborso e mettendo in mora la società. Nel frattempo prosegue la ricerca di un acquirente per l'intera società o suoi assets. Il progetto di bilancio 2017 prevede una perdita di Euro 437.315 che sarà coperta tramite rinuncia dei soci ai finanziamenti concessi alla stessa.

CONSOCI ENERGIE SRL

Delta Ecopolis attraverso Consoci Energie propone la vendita di gas ed energia elettrica ai soci per gli usi domestici e alle imprese. Al fine di rafforzarne le competenze tecniche, nel Novembre 2016 sono entrati nella compagine sociale 3T Srl e Holding Partecipazioni Energia Srl, due partner industriali. Nel 2017 è uscito definitivamente il socio Alceda Multiservizi Srl. La quota di partecipazione di Delta Ecopolis è così passata dal 25% al 33,34% del capitale.
Il bilancio 2016 chiude con un passivo pari ad Euro 168.951, valore che eccede il patrimonio netto. Pertanto è stato necessario nel mese di Marzo 2017 - azzerarlo e ricostituirlo con le stesse quote e soci ad Euro 10.000.

DIVIM SRL
Nell'esercizio la società è stata posta in liquidazione volontaria. Delta Ecopolis ha provveduto alla completa svalutazione della partecipazione e alla parziale svalutazione dei crediti vantati verso la stessa.

QUALITY LIVING SERVICE SCRL
Delta Ecopolis, insieme alle Cooperative Uniabita e Degradi, ha dato vita a QLS, che dopo meno di due anni di vita si è affermata come interlocutore di importanti gestori di patrimoni.
Con questa società viene gestita l'utenza delle residenze del Fondo “Policlinico – Cà Granda”, il progetto di housing sociale di Cascina Merlata e il “Borgo Sostenibile” di Figino.
Il progetto di Bilancio al 31/12/2017 evidenzia un modesto utile d'esercizio di Euro 8.174.

BORGO MAGLIANO SRL
La società gestisce sia immobili di proprietà sia appartamenti di proprietà di terzi, oltre a strutture ricettive, di ristorazione e di intrattenimento facenti parte del resort di Borgo Magliano, situato nella Maremma toscana.
Delta Ecopolis ha provveduto a stanziare un fondo svalutazione in previsione della continuazione del trend di risultati negativi realizzati negli ultimi esercizi.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	5.651.118	2.346.403	18.932	8.016.453
Totale	5.651.118	2.346.403	18.932	8.016.453

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
500.000	1.308.350	(808.350)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia							500.000
Altri			800.000		8.350		
(F.do svalutazione titoli immob.ti)							
Arrotondamento							
Totale			**800.000**		**8.350**		**500.000**

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società; risultano iscritti al costo ammortizzato di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.
Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	624.595	619.637
Crediti verso imprese controllate	5.651.118	5.402.118
Crediti verso imprese collegate	2.346.403	2.265.985
Crediti verso altri	18.932	18.932
Altri titoli	500.000	500.000

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Consorzio Finanziario Cooperativo per lo Sviluppo	85.696	85.696
Coop. Degradi SC	335.700	335.700
Consorzio Gerenzano EX-Nivea	30.000	30.000
Fincircoli	258	258
Circoli Ricreativi	52	52
Coopservizi Scrl	4.884	433
Ceref Scrl	516	8
Cooperfidi Scrl	7.489	7.489
Genera Spa	100.000	100.000
Unipol Assicurazioni Spa	3.078	3.078
Finabita Spa	55.940	55.940
Arrotondamento	(1)	-
Totale	624.595	619.637

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/ ECOPOLIS SERVIZI SRL	1.800.000	1.800.000
CREDITI FINANZIARI SICURGAS SRL	60.000	60.000
CREDITI FINANZIARI V/RESIDENZE TIZIANA	3.791.118	3.542.118
Totale	5.651.118	5.402.118

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/CITTA' CONTEMPORANEA SPA	788.883	788.883
CRED. FIN. V/CORCAB SVILUPPO	50.418	-
CREDITI FINANZIARI V/DIVIM	30.000	-
CREDITI V/SETTIMO BORGO S.R.L.	1.413.594	1.413.594

CREDITI FINANZIARI V/CONSOCI ENERGIE SRL	63.508	63.508
Totale	2.346.403	2.265.985

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/CONFIRCOOP	10.432	10.432
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	6.500	6.500
CANONI ANTICIPATI AUTOVETTURE	2.000	2.000
Totale	18.932	18.932

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli in garanzia	500.000	500.000
Totale	500.000	500.000

In bilancio non sono iscritti titoli per un valore superiore al loro *fair value*.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
4.560.276	5.177.674	(617.398)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto a quelli adottati in precedenza dalle società oggetto della fusione che ha dato vita a Delta Ecopolis e sono riepilogati nei “Criteri di Valutazione” della presente Nota Integrativa.

La seguente tabella dettaglia le variazioni intervenute nell'esercizio:

Descrizione	01/01/2017	31/12/2017	Variazione
INTERVENTO GERENZANO	420.473	420.473	0
INTERVENTO CANNETO PAVESE	48.538	48.538	0
PARABIAGO (TERRENO)	1.134.212	1.146.422	12.210
POGLIANO M.SE - VIA MORONI (TERRENO)	1.028.669	1.028.669	0
TOTALE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	**2.631.892**	**2.644.102**	**12.210**
INTERVENTO CALDIROLA	259.662	29.662	(230.000)
ALLOGGIO VIA CRISTO RISORTO	85.000	85.000	0
ALLOGGI - BOX VIA TAVIANI 13	765.500	598.500	(167.000)
N. 2 ALLOGGI VIA CIMBARDI 22	318.000	408.000	90.000
N. 4 BOX ROZZANO	32.000	32.000	0
N. 1 BOX TREZZANO	10.572	10.572	0
N. 1 BOX VIA PERINI 24	24.386	0	(24.386)

Descrizione	01/01/2017	31/12/2017	Variazione
N. 2 CANTINE VIA PALERMO	12.870	12.870	0
VENDITA IMMOBILE CASCELLA	251.425	323.176	71.751
VENDITA IMMOBILE VIA FERRIERI	352.830	339.597	(13.233)
POGLIANO - VIA LAINATE COMP. 2 (NEGOZIO)	169.441	169.441	0
SENAGO (APPARTAMENTI E BOX)	659.096	255.356	(403.740)
FONDO SVALUT. PROG. EDILIZI	(410.000)	(410.000)	0
TOTALE PRODOTTI FINITI	**2.530.782**	**1.854.174**	**(676.608)**
CAPARRE CONFIRMATORIE	15.000	62.000	47.000
ACCONTI	**15.000**	**62.000**	**47.000**

In sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	2.631.891	12.211	2.644.102
Prodotti finiti e merci	1.926.528	(735.127)	1.191.401
Acconti	15.000	47.000	62.000
Totale rimanenze	4.573.419	(675.916)	3.897.503

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	604.255	58.518	662.773

Per quanto concerne le immobilizzazioni destinate alla vendita, le stesse sono rappresentate da alloggi in precedenza inseriti tra le immobilizzazioni materiali e destinate al godimento da parte dei soci. In particolare, si tratta degli alloggi di via Cimbardi 22, a Cassano d'Adda (MI), di via Ferrieri 12 e via Cascella a Milano. La variazione è determinata da incrementi per riclassificazione dalle immobilizzazioni per Euro 932.629, adeguamento delle rimanenze ai valori d'assegnazione per Euro 36.143 e decrementi per rogiti per 820.255

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
4.203.362	3.366.173	837.189

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	775.493	(396.430)	379.063	379.063	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	956.117	803.733	1.759.850	1.759.850	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	216.680	97.775	314.455	314.455	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	774.339	269.514	1.043.853	1.028.554	15.299
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	643.544	62.597	706.141	482.833	223.308
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.366.173	837.189	4.203.362	3.964.755	238.607

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, la società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi o di scadenza indefinita e nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza siano di scarso rilievo, pertanto i crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Sui crediti iscritti nell'attivo circolante non è applicato alcun interesse.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, considerando l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore. I crediti in origine incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.
Nello stato patrimoniale i crediti verso soci e imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i crediti verso altri.

I crediti verso clienti di ammontare rilevante al 31/12/2017 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
COOP. EDIF. FERRUCCIO DEGRADI S.C.	51.558
ANTICA OSTERIA SAS	35.051
ROGOREDO '84 A.S.D.	26.808
C.C.F.S. SOC. COOP.	21.913
SOCI > Euro 10.000	70.378

I crediti verso imprese controllate / collegate, per complessivi Euro 2.074.305 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Ecopolis Servizi (controllata)	1.650.802
Città Contemporanea (collegata)	184.335
Quality Living Service (collegata)	118.197
Residenze Tiziana (controllata)	109.047
Settimo Borgo (collegata)	10.019
Consoci Energie (collegata)	1.905

I crediti verso erario, al 31/12/2017, pari a Euro 1.043.853 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
IVA C/Erario	519.923
IRES	387.752
Ritenute alla Fonte	62.496
IRAP	39.765
Altro	33.917

I crediti verso altri, al 31/12/2017, pari a Euro 706.141 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
EDILVIT SRL	315.449
DEPOSITI CAUZIONALI ATTIVI	223.308

Descrizione	Importo
ANTICIPI A FORNITORI	69.059
COMUNE DI SENAGO	30.557
ALTRI	67.768

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	379.063	379.063
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.759.850	1.759.850
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	314.455	314.455
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.043.853	1.043.853
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	706.141	706.141
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.203.362	4.203.362

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Nel Bilancio al 31/12/2017 non sono presenti operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 01/01/2017	119.532	181.836	301.368
Utilizzo nell'esercizio	19.250	240.970	260.220
Accantonamento esercizio		210.307	210.307
Saldo al 31/12/2017	**100.282**	**151.173**	**251.455**

Il credito verso Ecopolis Servizi Srl (controllata) ammonta al 39,27% del totale dei crediti; tale credito non è soggetto a rischi d'insolvenza ed è controbilanciato da debiti commerciali d'importo superiore.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
10.104.461	14.971.116	(4.866.655)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	14.971.116	(4.866.655)	10.104.461
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.971.116	(4.866.655)	10.104.461

Le attività finanziarie non immobilizzate presenti in portafoglio al 31/12/2017 sono:

Descrizione	01/01/2017	31/12/2017	Variazione	Note
TITOLI OBBLIGAZIONARI B.CA POP. EMILIA	59.694	0	(59.694)	Scadenza nell'esercizio
CERTIFICATI DI DEPOSITO NOMINATIVO B.C.C.	7.000.000	2.000.000	(5.000.000)	Scadenze nell'esercizio
POLIZZA DI CAPITALIZZAZIONE - UNIPOL	7.911.422	8.104.461	193.039	Proventi Finanziari
Totale	**14.971.116**	**10.104.461**	**(4.866.655)**	

La polizza a capitalizzazione garantita della Unipol Sai Assicurazioni è stata sottoscritta nel 2015 al valore nominale di Euro 7.540.000. A fine esercizio 2017 il titolo è stato incrementato del rendimento garantito di Euro 193.039 riconosciuto e comunicato dall'ente assicurativo. Pur avendo scadenza naturale il 22/01/2025, si è classificata la polizza tra le attività finanziarie non immobilizzate in quanto per la cooperativa si tratta di un investimento temporaneo di liquidità in strumenti finanziari non soggetti a forti oscillazioni del valore di mercato e con rendimenti certi superiori a quanto riconosciuto sulle disponibilità bancarie.
Nello stato patrimoniale le partecipazioni in imprese cooperative e consorzi sono iscritte tra quelle in altre imprese.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
10.633.055	8.686.995	1.946.060

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.357.959	2.250.686	10.608.645
Assegni	307.230	(306.230)	1.000
Denaro e altri valori in cassa	21.806	1.604	23.410
Totale disponibilità liquide	8.686.995	1.946.060	10.633.055

Nello stato patrimoniale i crediti verso consorzi finanziari sono iscritti nei depositi bancari e postali.

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
51.955	91.887	(39.932)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	48.448	(18.958)	29.490
Risconti attivi	43.440	(20.974)	22.466

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	91.887	(39.932)	51.955

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

Descrizione	Importo
Ratei Attivi su Interessi	27.280
Ratei Attivi su Spese Condominiali	2.210
Risconto Verifiche Biennali Ascensori	3.178
Risconto Spese Condominiali	2.179
Risconto Contributo Revisione Biennale	1.785
Risconto Canoni Linee Telefoniche	1.610
Risconto Servizi Conduzione Calore e Manutentivi	13.192
Risconto Canone Immobiliare.it	477
Altri di ammontare non apprezzabile	44
	51.955

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
165.674.909	165.446.576	228.333

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	150.490	3.583	6.475		147.598
Riserve di rivalutazione	127.052.357	-	-		127.052.357
Riserva legale	13.315.068	9.356	-		13.324.424
Altre riserve					
Riserva straordinaria	11.335.753	20.896	-		11.356.649
Varie altre riserve	13.435.103	122.819	-		13.557.922
Totale altre riserve	24.770.856	143.715	-		24.914.571
Utile (perdita) dell'esercizio	157.805	235.959	157.805	235.959	235.959
Totale patrimonio netto	165.446.576	392.613	164.280	235.959	165.674.909

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex legge 904/77	13.531.550
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Altre ...	26.373
Totale	13.557.922

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte (articolo 2427, primo comma, n. 7-*bis*, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	147.598	B
Riserve di rivalutazione	127.052.357	B
Riserva legale	13.324.424	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	11.356.649	B
Varie altre riserve	13.557.922	
Totale altre riserve	24.914.571	
Totale	165.438.950	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva ex legge 904/77	13.531.550	B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	B
Altre ...	26.373	B
Totale	13.557.922	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	151.665	13.292.120	151.738.302	110.939	165.293.026
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	55		33.659	(3.258)	30.456
Altre variazioni					
- Incrementi	3.650	22.948	51.252	126.619	204.469
- Decrementi	4.880			76.495	81.375
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				157.805	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	150.490	13.315.068	151.823.213	157.805	165.446.576
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	3.583	9.356	143.715	235.959	392.613
- Decrementi	6.475			157.805	164.280
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				235.959	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	147.598	13.324.424	151.966.928	235.959	165.674.909

I movimenti avvenuti nelle quote sociali nel corso dell'esercizio sono di seguito riepilogati:

TABELLA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE SOCIALE
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 2,58 n. 6.585
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 5,16 n. 864
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 25 n. 2.249

TABELLA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE SOCIALE
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 26 n. 139
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 258,22 n. 268
+ Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da Euro 25 n. 142
- Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 2,58 n. 118
- Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 5,16 n. 37
- Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 25 n. 87
- Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 26 n. 6
- Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 258,22 n. 14
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 2,58 n. 6.467
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 5,16 n. 827
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 25 n. 2.187
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 26 n. 133
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 258,22 n. 254

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva ex lege 2/2009	127.052.357	

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
479.433	541.933	(62.500)

Descrizione	01/01/2017	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Strumenti finanziari derivati passivi				
Altri	541.933		62.500	479.433
Fondo mutualistico per attività sociali				
Totale	**541.933**		**62.500**	**479.433**

La seguente tabella ne riepiloga le variazioni dell'esercizio:

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	541.933	541.933
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	62.500	62.500
Totale variazioni	(62.500)	(62.500)
Valore di fine esercizio	479.433	479.433

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 479.433, risulta così composta:
(articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	31/12/2017
FONDO RISCHI LEGALI	92.611
FONDO IMPREVISTRI PRU BOVISA	6.211
FONDO MAN. LAVORI STRAORDINARI	313.772
FONDO DI RIPRISTINO AMBIENTALE	66.839

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
513.000	523.912	(10.912)

La seguente tabella ne riepiloga le variazioni dell'esercizio:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	523.912
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	50.405
Utilizzo nell'esercizio	61.317
Totale variazioni	(10.912)
Valore di fine esercizio	513.000

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società 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 fino al 31dicembre 2006 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.
Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
101.224.861	103.292.851	(2.067.990)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	77.322.947	(1.742.602)	75.580.345	63.708.692	11.871.653	-
Debiti verso banche	15.347.256	(1.263.013)	14.084.243	1.964.119	12.120.124	6.065.336
Debiti verso altri finanziatori	1.134.890	12.685	1.147.575	-	1.147.575	1.147.575
Acconti	518.054	(27.755)	490.299	490.299	-	-
Debiti verso fornitori	1.226.351	661.237	1.887.588	1.887.588	-	-
Debiti verso imprese controllate	1.749.933	876.354	2.626.287	2.626.287	-	-
Debiti verso imprese collegate	251.460	133.322	384.782	384.782	-	-
Debiti tributari	727.854	(158.572)	569.282	569.282	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	67.148	(6.981)	60.167	60.167	-	-
Altri debiti	4.946.958	(552.665)	4.394.293	646.242	3.748.051	-
Totale debiti	103.292.851	(2.067.990)	101.224.861	72.337.458	28.887.403	7.212.911

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

Debiti verso soci per finanziamenti
Il risparmio sociale mostra una certa stabilità nell'esercizio, facendo segnare un calo, fisiologico rispetto all'ammontare complessivo, del 2,25%. Nessun finanziamento è soggetto a clausole di postergazione, la composizione, suddivisa secondo la durata, è la seguente (articolo 2427, primo comma, n. 19-*bis*, C.c.):

Descrizione	31/12/2017	Tasso lordo
PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	33.974.197	0,80%
PRESTITO SU ECCEDENZE	59.445	0,00%
DEPOSITO VINCOLATO 18 MESI	24.243.237	2,00%
DEPOSITO VINCOLATO 30 MESI	17.303.466	2,20%

Debiti verso banche
Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 14.084.243, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Debiti verso altri finanziatori
I debiti verso altri finanziatori ammontano a Euro 1.147.575. Sono debiti con durata superiore ai 5 anni, costituiti da un finanziamento agevolato concesso dalla Regione Lombardia: questo finanziamento andrà restituito a partire dal 2028 in quindici anni, comprensivo delle rivalutazioni monetarie, senza corresponsione di interessi. La variazione dell'esercizio di Euro 12.684 è relativa all'incremento dell'indice Istat FOI per il 2017.

Acconti
La voce accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; è comprensiva degli acconti e delle caparre, su operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Descrizione	31/12/2017
C/COST. EX SENAGO	169.441
C/COST. GROPPELLO	277.858
C/ACQ. VIA FERRIERI	15.000
C/ACQ. VIA CASCELLA	15.000
CAPARRE CONFIRMATORIE	13.000

Descrizione	31/12/2017
Totale	**490.299**

Debiti verso fornitori
Per quanto riguarda i debiti verso fornitori la cooperativa si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi, nel caso in cui il tasso di interesse effettivo non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, ovvero nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza siano di scarso rilievo; pertanto sono iscritti al valore nominale.

I debiti commerciali più rilevanti al 31/12/2017 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
COOPERATIVA EDIF. DI MUGGIO' S.C.	758.550
EDILVIT SRL	164.910
MM SPA	98.019
ENERGA GROUP S.R.L.	81.297
EUROMILANO SPA	54.900
IMPRESA SCARONI SRL	51.859
F.LLI PANIGONI SRL	44.000
EDILPAUL DI PAOLO CANCILLA	42.352
PULINORD DI GIUSEPPE SESTITO	33.533
INGEGNERI & ASSOCIATI ENGINEERING	30.535
MCL ENGINEERING SRL	25.132

Debiti verso imprese controllate e collegate
I debiti verso imprese controllate / collegate al 31/12/2017 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
ECOPOLIS SERVIZI SRL	1.878.224
RESIDENZE TIZIANA SRL	748.063
CONSOCI ENERGIE SRL	384.782

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

Non sussistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale
I debiti verso istituti di previdenza sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2017
DEBITI V/INPS	57.138
ASS.SAN.INTEGRATIVA	221
DEBITO F.DI PENSIONE	2.808
Totale	**60.167**

Altri debiti

Gli altri debiti sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2017
QUOTE SOCIALI DA RESTITUIRE	6.035
DEBITI V/SOCI SOMME DA RESTITUIRE	220.650
RATEI FERIE-14^	54.665
COMUNE DI SENAGO	109.658
SENTENZA CAUSA SOCI TRENNO	231.309
ALTRI DEBITI	6.778
CLIENTI SALDO DARE	5.557
DEPOSITO VINCOLATO ALLOGGI INFRUTTIFERO	3.699.039
CAUZIONI V/COMMERCIALI	49.012
DEBITI PER RATE CONDOMINIALI	11.590
Totale	**4.394.293**

Per Euro 3.748.051 sono esigibili oltre i 12 mesi, in quanto principalmente riferiti a depositi cauzionali su alloggi assegnati in godimento e unità immobiliari locate.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	75.580.345	75.580.345
Debiti verso banche	14.084.243	14.084.243
Debiti verso altri finanziatori	1.147.575	1.147.575
Acconti	490.299	490.299
Debiti verso fornitori	1.887.588	1.887.588
Debiti verso imprese controllate	2.626.287	2.626.287
Debiti verso imprese collegate	384.782	384.782
Debiti tributari	569.282	569.282
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.167	60.167
Altri debiti	4.394.293	4.394.293
Debiti	101.224.861	101.224.861

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	75.580.345	75.580.345
Debiti verso banche	11.203.848	11.203.848	2.880.395	14.084.243
Debiti verso altri finanziatori	-	-	1.147.575	1.147.575
Acconti	-	-	490.299	490.299

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso fornitori	-	-	1.887.588	1.887.588
Debiti verso imprese controllate	-	-	2.626.287	2.626.287
Debiti verso imprese collegate	-	-	384.782	384.782
Debiti tributari	-	-	569.282	569.282
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	60.167	60.167
Altri debiti	-	-	4.394.293	4.394.293
Totale debiti	11.203.848	11.203.848	90.021.013	101.224.861

Le garanzie sono le seguenti:

Banca erogante	Debito al 01/01 /2017	Erogazioni / Incrementi	Rimborsi / Decrementi	Debito al 31/12 /2017	Rimborsi entro 12 mesi	Valore Ipoteca	Scadenza
Unipol Banca APC c/c2029	5.000.006		(325.460)	4.674.546	507.879	10.000.000	set-24
Unicredit – Euro 1.600.000	260.566		(128.183)	132.383	132.383	3.200.000	dic-18
Intesa – Euro 500.000	265.956		(35.168)	230.788	37.092	651.000	giu-23
Intesa – Euro 5.000.000	2.641.681		(351.311)	2.290.370	369.816	7.500.000	giu-23
BancoBrescia – Euro1. 600.000	215.071		(154.980)	60.091	2.527	178.800	mag-35
BancoBrescia – Euro 3.600.000	3.380.267		(226.416)	3.153.851	233.282	7.200.000	giu-29
Intesa n.61368819	17.201		(3.930)	13.271	4.167	113.621	dic-20
Cred.Coop.Inzago	379.332		(123.296)	256.036	120.587	674.672	ott-31
Intesa n.61577645-6	49.444		(5.593)	43.851	5.873	227.242	giu-23
Unicredit n.354336	153.413		(21.830)	131.583	23.205	600.000	nov-22
Intesa n.6157872	23.598		(2.669)	20.929	20.929	152.355	giu-24
Unicredit n.9108231	65.263		(3.933)	61.330	4.178	128.232	set-28
Unipol n.8165367	143.282		(8.464)	134.818	8.900	1.636.000	giu-23
BPM - Finanz. 2.500.000	2.470.191	5.638		2.475.829	88.733		set-24
Intesa - Comp. 2	11.762		(11.762)	0			
Rate mutuo in scadenza	270.222	404.567	(270.222)	404.567			
Arrotondamento	1				1		
Totale debiti verso Banche	**15.347.256**	**410.205**	**(1.673.217)**	**14.084.243**	**1.559.552**	**32.261.922**	

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 01/01/2017	77.322.947
Versamenti del periodo	5.120.914
Interessi capitalizzati	834.817
Prelievi	(7.698.333)
Saldo al 31/12/2017	75.580.345

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

	Descrizione	31/12/2017
A	Valore del prestito sociale	75.580.345
B	Patrimonio netto di riferimento	165.674.911
C	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,46

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalla 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 è nei limiti di legge.

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2017 è pari a Euro 75.580.345 così suddiviso:

- Prestiti Sociali vincolati Euro 41.546.703
- Prestiti Sociali non vincolati Euro 34.033.642

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma di autofinanziamento prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.
L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante “Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche” è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017.
Le nuove disposizioni prevedono un limite massimo di raccolta di risparmio presso i propri soci non superiore al triplo del patrimonio. Solo qualora l'ammontare complessivo del prestito sociale superi tale limite (fino ad un massimo del quintuplo del patrimonio), il 30% del prestito sociale deve essere assistito da idonea garanzia.
Gli altri provvedimenti della Banca d'Italia in relazione alle cooperative riguardano:

a) Le modalità di prelievo

Il prelievo non può essere a vista e la richiesta di rimborso deve essere comunicata con un preavviso non inferiore a 24 ore.

b) L'indice di struttura finanziaria

Nella nota integrativa deve essere evidenziato “l'indice di struttura finanziaria” dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

(Pat + Dm/l) / AI.

La Banca d'Italia chiarisce che, al fine di rappresentare un corretto equilibrio finanziario, l'indice di struttura finanziaria deve essere uguale o maggiore di 1.
Considerato che il prestito sociale ordinario è allocato fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è il seguente:

	Indice di struttura finanziaria		31/12/2017	
	(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		165.674.909	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	1.147.575		
3	Prestito sociale oltre 12 mesi	11.871.563		
4	verso banche oltre 12 mesi	12.120.124		
6	Acconti oltre 12 mesi			
14	Altri debiti oltre 12 mesi	3.748.051		
	Totale debiti medio/lunghi		28.887.313	
A	**Totale Pat + Dm/l**		**194.562.222**	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	10.164		
	II - Materiali	220.041.745		
	III finanziarie	18.291.286		
B	**Totale AI**		**238.343.195**	
C	***Indice di struttura finanziaria***	**A/B**	**0,82**	**<1**

Sulla base dell'andamento storico delle movimentazioni del prestito sociale e indipendentemente dalla sua allocazione in bilancio tra debiti a breve o a medio–lungo, il Consiglio di Amministrazione ritiene maggiormente aderente alla natura del prestito considerare l'incidenza delle movimentazioni sul totale del prestito stesso, al fine di pervenire alla determinazione della parte di prestito che può essere considerato a medio–lungo termine.
L'incidenza percentuale delle movimentazioni cumulate tra le cooperative che hanno dato vita a Delta Ecopolis del prestito negli ultimi cinque esercizi è la seguente:

	2013	2014	2015	2016	2017
Movimentazioni Prestito Sociale (%)	6,99	(2,36)	(3,42)	(3,33)	(2,25)

La movimentazione peggiore del quinquennio è quindi pari al (3,42)% che rapportata al totale del prestito sociale al 31 dicembre 2017 fa ritenere che la parte di prestito da considerare prudenzialmente a breve termine sia Euro 2.582.775, pertanto il prestito a medio-lungo termine sarà pari a Euro 72.997.590.
Sulla base delle suddette considerazioni l'indice di struttura finanziaria ricalcolato risulta superiore/pari a 1 come evidenziato dalla seguente tabella.

	Indice di struttura finanziaria		31/12/2017	
	(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		165.674.909	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	1.147.575		
3	Prestito sociale oltre 12 mesi	72.997.590		
4	verso banche oltre 12 mesi	12.120.124		
6	Acconti oltre 12 mesi			
14	Altri debiti oltre 12 mesi	3.748.051		
	Totale debiti medio/lunghi		90.013.340	
A	**Totale Pat + Dm/l**		**255.688.249**	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	10.164		
	II - Materiali	220.041.745		
	III finanziarie	18.291.286		
B	**Totale AI**		**238.343.195**	
C	***Indice di struttura finanziaria***	**A/B**	**1,07**	**>1**

Inoltre, l'associazione a cui la Cooperativa aderisce, Legacoop Abitanti, ha emanato un regolamento che prevede, a maggior garanzia del prestito sociale il mantenimento di una quota di liquidità, comprensiva dei crediti e titoli di facile liquidabilità, del 30% da raggiungere in tre anni a partire dal 2017. Per Delta Ecopolis la situazione è la seguente:

Descrizione	31/12/2017
TOTALE TITOLI (Attivo Circolante)	10.104.461
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	10.633.055
CREDITI FACILMENTI SMOBILIZZABILI	2.095.699
TOTALE LIQUIDITA'	**22.833.215**
PRESTITO SOCIALE	**75.580.345**
Indice di copertura del Prestito Soci	**30,21%**

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-*ter*, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 01/01/2017	Variazioni
4.176	24.387	(20.211)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.080	(18.974)	3.106
Risconti passivi	2.308	(1.238)	1.070
Totale ratei e risconti passivi	24.387	(20.211)	4.176

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

Descrizione	Importo
Ratei su Interessi Passivi	1.380
Tari Casa Vacanze Stazzona	1.103
Rimborso Spese a Soci	623
Risconto Rata Finanziamento SICURGAS	1.070
	4.176

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.
Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Descrizione	31/12/2017
Ricavi vendite e prestazioni	10.444.177
Variazioni rimanenze prodotti	(1.609.237)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	12.210
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	
Altri ricavi e proventi	1.410.198
Totale	**10.257.348**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2017
Vendite e prestazioni a terzi	563.388
Vendite e prestazioni a soci	9.880.789
Totale	**10.444.177**

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

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

L'attività legata all'assegnazione in godimento e alla locazione degli immobili di proprietà presenta ricavi stabili nel tempo, mentre l'attività di assegnazione in proprietà è influenzata dall'andamento del mercato immobiliare e dai tempi di realizzazione degli interventi edilizi. Si ricorda che buona parte delle attività di sviluppo immobiliare sono realizzate attraverso società di scopo, partecipate anche da altri soggetti, funzionali al frazionamento del rischio ed al contenimento dell'impegno finanziario per singola iniziativa.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	2.000.255
Prestazioni di servizi	349.399
Fitti attivi	8.078.809
Altre	15.714
Totale	10.444.177

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico	14.520	0,14
Soggetti privati	10.429.657	99,86
Totale	**10.444.177**	**100**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	10.444.177
Totale	10.444.177

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 1.055.707. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Descrizione	31/12/2017
Materie prime, sussidiarie e merci	86.476
Servizi	4.625.222
Godimento di beni di terzi	79.012
Salari e stipendi	811.879
Oneri sociali	218.035
Trattamento di fine rapporto	65.272
Trattamento quiescenza e simili	6.697
Altri costi del personale	36.295
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	11.482
Ammortamento immobilizzazioni materiali	580.826
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
Svalutazioni crediti attivo circolante	210.307
Variazione rimanenze materie prime	
Accantonamento per rischi	
Altri accantonamenti	
Oneri diversi di gestione	431.300
Totale	**7.162.803**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci
Questa voce è così composta:

Descrizione	31/12/2017
Costi da interventi tramite consorzi	13.507
Costi per realizzazione interventi	10.000
Cancelleria e materiale vario	54.340
Carburanti e attrezzatura minuta	8.629
	86.476

Costi per servizi
Questa voce comprende oneri inerenti l'attività produttiva, commerciale e amministrativa ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2017
Consulenze e prestazioni tecniche	28.311
Consulenze amministrative, legali, notarili, edp	72.534
Manutenzioni e ristrutturazioni	890.126
Utenze	1.133.431
Altre spese su immobili	633.018
Costi commercializzazione	47.627
Spese telefoniche	23.320
Servizi amministrativi	1.170.000
Revisione e Certificazioni	34.816
Compensi sindaci	29.016
Attività sociali	31.602
Assicurazioni	209.453
Commissioni e spese	56.195
Altre spese per servizi	134.442
Collaborazioni	131.331
	4.625.222

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.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Totale	**811.879**	**218.035**	**71.969**

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali
Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide
La voce comprende accantonamenti per rischi su crediti generici per Euro 10.307 nonché la svalutazione di due stanziamenti per fatture da emettere risalenti al 2013 per complessivi Euro 200.000.

Oneri diversi di gestione
La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2017
ALTRI CONTRIBUTI E BENEFICIENZA	4.941
CONTRIBUTO ASSOCIATIVO ALCAB	35.000
CONTRIBUTO ISPEZIONI LEGACOOP	2.142
IMPOSTE DI REGISTRO	7.554
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	1.421
IMPOSTE E TASSE COMUNALI	15.346
IMU - TASI	182.679
MINUSVALENZE DA ALIENAZIONE CESPITI	115.625

Descrizione	31/12/2017
MULTE E AMMENDE	1.854
OMAGGI e BENEFICIENZA	17.904
PERDITE SU CREDITI	22.986
SPESE VARIE	6.057
TA RACCOLTA RIFIUTI	17.791
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	**431.300**

Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2017
Da partecipazione	167
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	14.008
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	387.178
Proventi diversi dai precedenti	86.640
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.557.987)
Utili (perdite) su cambi	
Totale	**(1.069.994)**

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi					
Dividendi				**167**	
Azioni Ubipol Assicurazioni				162	
Azioni B.C.C.				5	
				167	

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					14.198	14.198
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					617	617
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali	5.909	1.905				86.022
Altri proventi					386.988	386.988
Arrotondamento					1	1
Totale	5.909	1.905			401.804	487.826

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	438.382
Altri	1.119.605
Totale	1.557.987

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					191.524	191.524
Interessi fornitori					486	486
Interessi medio credito					224.793	224.793
Sconti o oneri finanziari					22.065	22.065
Interessi su finanziamenti				1.119.119		1.119.119
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale				**1.119.119**	**438.868**	**1.557.987**

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2017
(1.429.012)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2017
Di partecipazioni	191.596
Di immobilizzazioni finanziarie	
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	
Di strumenti finanziari derivati	
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
Totale	**191.596**

La rivalutazione è relativa al ripristino di valore della partecipazione in Co.In.Co, SC in funzione dell'incorporazione di quest'ultima in Corcab Sviluppo SC, partecipazione che a sua volta è stata svalutata in funzione della perdita d'esercizio attesa.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2017
Di partecipazioni	383.657
Di immobilizzazioni finanziarie	1.236.951
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	
Di strumenti finanziari derivati	
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
Totale	**1.620.608**

Nei due prospetti seguenti vengono riepilogate le svalutazioni di partecipazioni e crediti finanziari. Per gli opportuni commenti si rimanda alle note delle corrispondenti voci dell'attivo patrimoniale.

Di seguito riportiamo il dettaglio delle svalutazioni di partecipazioni:

Descrizione	31/12/2017
BORGO MAGLIANO SRL	200.000
DIVIM SRL	30.000
CONSOCI ENERGIE SRL	32.500
CORCAB SVILUPPO SC	48.964
SETTIMO BORGO SRL	48.820
FINABITA SPA	23.373
	383.657

Di seguito riportiamo il dettaglio delle svalutazioni di crediti finanziari:

Descrizione	31/12/2017
Finanz. RESIDENZE TIZIANA SRL	931.775
Finanz. SICURGAS SRL	178.391
Finanz. DIVIM SRL	100.285
Finanz. RHO 2015 SRL	26.500
	1.236.951

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Liberazione fondo ammortamento immobili commerciali da cedere alla controllata ECOPOLIS SERVIZI SRL	1.055.707
Totale	1.055.707

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non si rilevano costi di entità eccezionale o anomala.

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

Saldo al 31/12/2017
359.580

Imposte	Saldo al 31/12/2017
Imposte correnti:	359.580
IRES	323.803
IRAP	35.777
Imposte relative a esercizi precedenti	
Totale	**359.580**

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		Importo
A) UTILE ANTE DELLE IMPOSTE		**595.539**
B) PERDITA		
C) Componenti Positivi extracontabili		
Variazioni in aumento		
Redditi degli immobili non strumentali e non destinati alla vendita	4.177.963	
Spese relative agli immobili	3.079.403	
Interessi Passivi indeducibili		
ex art. 1, c. 465 Legge 311/2004	451.350	
Ex art. 90 TUIR	211.431	
ex art 96	-	
Imposte indeducibili o non pagate	184.073	
Oneri di utilità sociali	18.872	
Svalutaz. e minusv. Patrimoniali, sopravv. Passive e perdite indeduc.	363.454	
Ammortam. non deducibili	58.520	
Svalutazioni e accantonam. non deducibili	1.438.924	
Altre variazioni in aumento		
Telefoniche	4.664	
Contributi associativi non pagati	-	
Costi indeduc. relativi agli automezzi	5.866	
Perdita indeduc su partecipaz.	23.373	
Varie indeducibili	1.782	
D) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN AUMENTO	**10.019.675**	
Variazioni in diminuzione		
Proventi degli immobili		
Canoni	4.162.869	
Rimborso spese	3.013.806	

Descrizione		Importo
Utili spettanti a lavorat. dipendenti		
Proventi non computabili nella determinaz del reddito	580.082	
Quota esclusa dagli utili distribuiti	158	
Interessi passivi da eccedenza rol tassati in precedenti esercizi	218.618	
Reddito esente e detassato		
10% IRAP pagata	3.578	
20% IMU su immobili strumentali	1.010	
Art. 21, comma 10, Legge 448/97	134.497	
Rendita catast. X abitaz principale (art 2, c. 5 Legge 388/2000)	903.682	
Altre variazioni in diminuzione		
Utile d'esercizio esente (art. 1, c. 460, Legge 30/12/2004, n. 311)		
27% al Fondo di riserva legale	63.709	
3% ai Fondi mutualistici	7.079	
27% al fondo di riserva legale indivisibile	63.709	
E) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	**9.152.797**	
F) DIFFERENZA (D - E)		**866.878**
Perdita società trasparenti		**(113.241)**
REDDITO O PERDITA (A + F)		**1.349.177**
IRES 24,00%		***323.803***

Determinazione dell'imponibile IRAP

	Sistema retributivo	
	Tipo di retribuzione	Importi in euro
1)	Retribuzioni spettanti al personale dipendente	808.451
5)	Compensi erogati	26.004
6)	Compensi erogati per prestazioni di collaborazione	78.792
7)	Compensi erogati per attività di lavoro autonomo	4.102
	IMPONIBILE	**917.349**
	IRAP (3,90%)	***35.777***

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate, derivanti da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, è così composto:

Organico	31/12/2017
Dirigenti	1
Quadri	
Impiegati	14
Operai	4
Altri	5
Totale	**24**

Nella voce “Altri” sono indicati i lavoratori Part-Time.
Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del Commercio - Cooperative di Consumo, mentre per i 2 portieri degli stabili è quello dei dipendenti di proprietari di fabbricati.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	14
Operai	4
Altri dipendenti	5
Totale Dipendenti	24

In data 4 luglio 2017 è stato assunto un impiegato con funzioni tecniche.

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

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.)

	Sindaci
Compensi	29.016

Ai sensi di legge si evidenzia che non sono stati concessi prestiti o anticipazioni a amministratori o membri del collegio sindacale.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	33.007
Altri servizi di verifica svolti	1.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	34.007

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Numero	Importo
Quote da 2,58	6.467,00	16.684,86
Quote da 5,16	827,00	4.267,32
Quote da 25	2.304,00	57.600,00
Quote da 26	133,00	3.458,00
Quote da 258,22	254,00	65.587,88
Valore contabile	**9.985,00**	**147.598,06**

Non risultano emesse azioni con diritti diversi da quelle ordinarie.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Di seguito vengono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427, primo comma, n. 19 del codice civile.

La società non ha emesso strumenti finanziari.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Garanzie	75.671.699
di cui reali	32.761.992

Di seguito vengono dettagliati i movimenti dell'esercizio:

GARANZIE A FAVORE DI CONTROLLATE E COLLEGATE	01/01/2017	Variazioni	31/12/2017
ECOPOLIS SERVIZI (PAVIT SRL X LOCALI VISCONTI DI MODRONE)	27.500	11.500	39.000
RESIDENZE TIZIANA (INTESA SANPAOLO) MUTUO €. 20.000.000	8.929.140	(3.116.650)	5.812.490
RESIDENZE TIZIANA (INTESA SANPAOLO) APC €. 12.400.000,00	5.146.000		5.146.000

GARANZIE A FAVORE DI CONTROLLATE E COLLEGATE	01/01/2017	Variazioni	31/12/2017
RHO 2015 - BANCA POPOLARE DI SONDRIO (LINEA DI CREDITO 1.000.000X27%)	270.000		270.000
RHO 2015 - INTESA SANPAOLO (6.000.000X27%)	1.620.000		1.620.000
MUTUO AEDIFICA INTESA SANPAOLO - CITTÀ CONTEMPORANEA	9.554.000	3.562.000	13.116.000
CONSOCI - UNIPOL (LINEA DI CREDITO DI € 100.000,00)	150.000		150.000
CONSOCI - UNIPOL (OBBLIGHI COMMERCIALI VS A2A PER 95.000,00)	142.500		142.500
FIDEJ/ECOPOLIS SERVIZI APC C/2029 SCAD. 31/12/2034		10.179.000	10.179.000
FIDEJUSSIONE SOLIDALE UNIPOL - SETTIMO BORGO		1.800.000	1.800.000
TOTALE	**25.839.140**	**12.435.850**	**38.274.990**
GARANZIE A FAVORE DI ALTRI	**01/01/2017**	**Variazioni**	**31/12/2017**
RESIDENZE TIZIANA (COMUNE DI MILANO ONERI DI URBANIZZAZIONE)	50.768	(50.768)	0
GERENZANO - FIDEJUSS. SOLIDALE CREDITO IVA	273.057		273.057
CONSORZIO PERO - AG. ENTRATE RIMBORSO IVA 2010	53.903		53.903
CASCINA MERLATA: LDC INTESA COMPR. QUOTA UNIECO A FAVORE DI EUROMILANO	730.571	(730.571)	0
L.210 ACQUIRENTI RESIDENZE TIZIANA	40.750		40.750
CASCINA COTICA FIDEJUSSIONE A FAVORE COMUNE MILANO	111.739		111.739
COOBBLIG. FIDEJUSSORIA: ACCONTI ACQUIRENTI 2^ LOTTO CASCINA MERLATA		2.623.200	2.623.200
COOBBLIG. FIDEJUSSORIA: COMUNE DI MILANO 2^ LOTTO CASCINA MERLATA		716.945	716.945
PATRONAGE A GARANZIA SALDO AREA CASCINA MERLATA V/S EUROMILANO		815.193	815.193
TOTALE	**1.260.788**	**3.373.999**	**4.634.787**
TOTALE ALTRE GARANZIE	**27.099.928**	**15.809.849**	**42.909.777**
GARANZIE REALI A FAVORE DI ALTRI	**01/01/2017**	**Variazioni**	**31/12/2017**
LAMPUGNANO X VIA TRENNO 41 - UNICREDIT BANCA (€ 1,6 MIL.)	3.200.000		3.200.000
LAMPUGNANO X VIA OSMA 5 - B.CA INTESA (€ 5 MIL.)	7.500.000		7.500.000
LAMPUGNANO X VIA OSMA 5 - B.CA INTESA (€ 0,5 MIL.)	651.000		651.000
APC UNIPOL BANCA €. 5.000.000 - IPOTECA €. 10.000.000 IMMOBILE GORLINI	10.000.000		10.000.000
MUTUO UBI CALDIROLA IPOTECA	480.000	(301.200)	178.800
IPOTECA MUTUO UNICREDIT STABILE VIA FARA	128.232		128.232
IPOTECA MUTUO BCC INZAGO STABILE VIA TAVIANI	1.383.247	(708.575)	674.672
IPOTECA MUTUO B.CA INTESA EDIFICIO 3	113.621		113.621
IPOTECA MUTUO B.CA INTESA EDIFICIO 5 - 6	227.242		227.242
IPOTECA MUTUO B.CA INTESA EDIFICIO 8 - 9	152.355		152.355
IPOTECA MUTUO UNICREDIT	600.000		600.000
IPOTECA MUTUO UNIPOL STABILE VIA CIMBARDI	1.636.000		1.636.000
MUTUO UBI IPOTECA STABILE DIOMEDE	7.200.000		7.200.000
PEGNO SU TITOLI OBBLIGAZIONARI	500.000		500.000
TOTALE GARANZIE REALI	**33.771.697**	**(1.009.775)**	**32.761.922**
TOTALE GARANZIE	**60.871.625**	**14.800.074**	**75.671.699**

Non si rilevano impegni non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni, in quanto non concluse a condizioni di mercato.
Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Ecopolis Servizi – finanziamento attivo infruttifero	1.800.000	Funzionale all'avvio dell'attività della controllata
Ecopolis Servizi – riaddebito costi diversi	317.382	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – credito commerciale per riaddebito spese e attività su Cascina Merlata	375.100	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – Ristrutt. ICP Bon Bosco	127.606	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – Anticipazioni su fatt. commerciali	830.714	Compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – debito commerciale per service commerciale e amministrativo	1.878.223	Inferiore al totale dei crediti
Residenze Tiziana – finanziamento attivo infruttifero	5.964.125	Concesso per l'acquisizione dei lotti edificabili R12 e R13 –Svalutato per Euro 2.173.008.
Residenze Tiziana – credito per interessi su finanziamento	109.045	Interessi a condizioni di mercato fino al 31/12/2014
Residenze Tiziana – debito commerciale	748.063	Compensazione con Coop. Muggiò
Sicurgas – finanziamento attivo fruttifero	238.391	Svalutato per Euro 178.391
Città Contemporanea – finanziamento attivo infruttifero	788.883	Finanziamento acquisito da Coop. Muggiò
Città Contemporanea – credito verso cliente	184.335	Compensi variabili su attività della collegata
Corcab Sviluppo – finanziamento attivo infruttifero	50.418	Finanziamento a Co.In.Co Sc incorporata da Corcab Sviluppo SC
Rho 2015 – finanziamento attivo infruttifero	280.000	In attesa sviluppi intervento edificatorio – Integralmente svalutato
Consoci Energie – finanziamento attivo fruttifero	63.508	Interessi a condizioni di mercato
Consoci Energie – credito verso cliente	1.905	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Consoci Energie – debito verso fornitore	384.382	Fornitura gas per riscaldamento
Divim – finanziamento attivo infruttifero	130.785	Svalutato per Euro 100.285.
Settimo Borgo – finanziamento attivo infruttifero	1.413.594	Concesso per l'acquisizione dell'area.
Settimo Borgo – credito verso cliente	10.019	Importo non significativo
Quality Living Service – credito verso cliente	118.197	Credito per gestione consorzi

Di seguito dettagliamo gli effetti economici dei rapporti intercorsi con società controllate o collegate:

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
RICAVI COMMERCIALI		
RICAVI PER SERVIZI	180.517	QUALITY LIVING SERVICES SRL
RIADDEBITO COSTI	55.469	ECOPOLIS SERVIZI SRL
	235.986	
COSTI COMMERCIALI		
SERVIZI AMMINISTRATIVI	1.075.000	ECOPOLIS SERVIZI SRL
LOCAZIONI COMMERCIALI	100.000	ECOPOLIS SERVIZI SRL
PIANO MOBILITA' + VARIE Q.L.S. SRL	95.000	ECOPOLIS SERVIZI SRL
ACQUA CALDA SANITARIA - CONSUMO	194.893	CONSOCI ENERGIE SRL
ENERGIA ELETTRICA - CONSUMO	203.631	CONSOCI ENERGIE SRL
RISCALDAMENTO - CONSUMO	470.081	CONSOCI ENERGIE SRL
SERVIZI CONTRATTUALI RISCALDAMENTO	43.620	CONSOCI ENERGIE SRL
ALTRE UTENZE	68.553	CONSOCI ENERGIE SRL

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
	2.250.778	
RICAVI FINANZIRI		
INTERESSI ATTIVI DA IMPRESE CONTROLLATE	5.171	SICURGAS SRL
INTERESSI ATTIVI DA IMPRESE COLLEGATE	2.808	CONSOCI ENERGIE SRL
	7.979	

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, aventi natura commerciale sono state concluse a condizioni normali di mercato. Le operazioni di finanziamento sono per lo più infruttifere di interessi.

Informazioni sugli 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 sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si rilevano fatti di particolare rilievo dopo la chiusura del presente esercizio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	**Euro**	**235.959**
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	7.079
Attribuzione:		
a riserva L. 944/77	Euro	228.880

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Antonino Buscemi iscritto all'albo dei Ragionieri Commercialisti di Milano al n. 1282 quale incaricato della societa', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la societa'.
Data, 22/06/2018

Reg. Imp. 09730850964
Rea 2110475

DELTA ECOPOLIS Società Cooperativa

Sede in VIA VISCONTI DI MODRONE 12 -20122 MILANO (MI)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 235.959.

La nostra Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio racconta in modo ampio della Cooperativa, dei suoi progetti, delle sue azioni finalizzate al miglioramento economico e finanziario, della partecipazione di tanti soci nella promozione delle attività comuni. Naturalmente è un appuntamento in cui parliamo anche dei numeri, ma tracciamo l'evoluzione della Cooperativa, sottolineando come la nostra organizzazione, sviluppando i suoi progetti imprenditoriali, punta al radicamento sul territorio, anzi riparte dal territorio per estendere la partecipazione dei soci già iscritti e per conquistare nuovi soci.

La nostra Assemblea è l'occasione per riflettere sul futuro, e per una Cooperativa storica e nuova come la nostra, significa reinterpretare la realtà che cambia e promuovere nuove idee aderenti alla situazione mutata, sempre mettendo al centro i soci, le persone, cioè le ***risorse*** più importanti.

Ripartire dunque dal territorio, da noi.

È trascorso un anno e più dalla fusione tra E.co.polis e Nazionale di Senago, che ha dato vita a Delta Ecopolis. Il bilancio di questa esperienza è molto positivo, i soci da Rogoredo a Senago, da Trenno a Cassano a Lampugnano si trovano una Cooperativa più forte finanziariamente e economicamente, più rappresentativa dei quartieri e dei Comuni, maggiormente adatta ad affrontare le nuove situazioni sociali, politiche ed economiche del Paese.

La Cooperativa si sviluppa

La presenza di Delta Ecopolis si consolida nelle aree storiche (Lampugnano, Rogoredo, Trenno, Senago, Groppello) ma si insedia in nuove realtà, genera cooperazione e adesione al progetto cooperativo in altre aree: Lambrate, Cascina Merlata, Settimo Milanese, Rogoredo-Merezzate. La scelta di organizzare la Cooperativa sul territorio è essenziale. Sul territorio la Cooperativa è nata (identificazione con i quartieri) e sul territorio punta a svilupparsi, oggi che è una realtà metropolitana. Innanzitutto migliorando l'organizzazione, per rispondere adeguatamente ai problemi dei soci legati alla Cooperativa. In secondo luogo stimolando una maggiore adesione di nuovi soci che condividano il progetto di Delta Ecopolis e credano di trovare nella Cooperativa le risposte ad alcuni dei propri bisogni: la casa in godimento o in proprietà, gli spazi per una partecipazione sociale a iniziative ludiche e culturali, un ambiente solidale, servizi all'abitare.

Solidarietà e mutualità, proponendo progetti, soluzioni e innovazioni per la realtà di oggi. Oltre cento anni sono passati attraverso fasi storiche diverse, qualche volta tragiche, come le due guerre mondiali e il fascismo, altre volte di sviluppo, altre ancora di crisi interminabile, come quella attuale. Nel corso dei cento anni, anche quando Delta Ecopolis viveva in altre cooperative, sono stati chiusi bilanci sia in attivo che in passivo, legati ai periodi storici di sviluppo o di crisi. Ciò che ha motivato sempre i cooperatori è stata la fiducia nel futuro, anche nei momenti duri. Diverse generazioni si sono alternate alla guida delle cooperative e nelle abitazioni, tutte hanno sempre saputo mantenere una unità di fondo basata sulla convinzione che deve essere salvaguardata la Cooperativa e non i privilegi dei singoli. Il tutto con la piena consapevolezza che la Cooperativa è uno straordinario strumento imprenditoriale e sociale che vive e prospera in rapporto all'intergenerazionalità.

Senza fini di lucro, ma con responsabilità per la gestione di una comunità di oltre 10.000 soci.

Evoluzione della società

Il 2017 ha visto degli spiragli di crescita per il settore immobiliare. La crisi o ancora meglio l'evoluzione della struttura economica e sociale ha cambiato le nostre abitudini. L'uso di nuovi strumenti come internet, i

telefonini (*connessi sempre con il mondo!*), il desiderio di nuovi spazi da vivere, l'ambizione di vivere in una realtà rispettosa dell'ecologia, dei tempi di vita, la ricerca di nuovi miti, le relazioni che s'intrecciano in nuovi luoghi collettivi, modificano i nostri standard qualitativi, le nostre percezioni sul benessere e ci spingono a ricercare un nuovo equilibrio all'interno della società, nelle relazioni sociali e rispetto ai consumi. Si riparte da qui. Naturalmente serve ricreare opportunità di lavoro innanzitutto per i giovani. E quindi diventa importante anche per noi confrontarci continuamente con l'innovazione. La forma societaria cooperativa può essere uno strumento utile per costruire nuovi modelli di business che creino anche lavoro. I giovani, le persone in generale possono mettersi insieme per progettare il loro lavoro, senza pensare all'arricchimento personale, ma al giusto grado di benessere personale e alla ricchezza collettiva.
Fare Cooperativa in un contesto in cui le risorse finanziarie vengono messe a disposizione attraverso una rigida selezione, in cui le imprese storiche chiudono, la demografia cambia e le dinamiche migratorie caratterizzano il vecchio e nuovo mondo, in cui i bisogni cambiano, può essere un modo per mettere insieme le intelligenze che aiutino l'economia nazionale e allo stesso tempo promuovano il lavoro e contribuiscano a disegnare le basi di una nuova società.

Il cambiamento

Il cambiamento investe tutti i settori. Lo scossone politico, pur non trovando facili soluzioni, indica anche questo. Il Paese deve cambiare: le sue regole, la sua burocrazia, le sue modalità di decidere. Le persone si aspettano una maggiore sensibilità delle istituzioni nei confronti dei più deboli, e nei confronti del bene comune. L'Italia deve riorganizzarsi affinché le sue Istituzioni nazionali, gli enti locali, le banche siano vicine alle imprese e ai cittadini.
Per la nostra storia noi siamo sempre attenti ai cambiamenti e lo siamo oggi in particolare, interpretando le mutate situazioni e provando a cambiare noi stessi per essere adeguati a questo momento storico. Dopo le importanti scelte compiute negli anni precedenti, anche con questo bilancio seguiamo il filone degli assestamenti patrimoniali e le scelte finanziarie funzionali a strutturare al meglio la cooperativa, ma contemporaneamente avviamo progetti innovativi legati all'abitare.

Un organismo come la cooperativa esprime la sua massima vitalità se è attuale. Cioè se risponde ai bisogni dei soci oggi. Di più: la Cooperativa si qualifica per quello che fa e non per quello che altri si aspettano che faccia o quello che dice di fare.
Poiché noi siamo una cooperativa di abitanti e quindi di persone, bisogna partire dall'idea che nelle case della cooperativa ci sono persone che usufruiscono del bene casa in godimento o in proprietà, ma esse sono portatori di bisogni che vanno oltre la casa. Allora gli **abitanti in cooperativa** devono avere la possibilità di trovare risposte ai loro bisogni e **devono** contribuire a trovare soluzioni.

Se è così, l'approccio del Consiglio di Amministrazione deve partire dalla demografia stratificata degli abitanti soci: anziani in aumento, nuove coppie di giovani, fascia media di 50/60enni; e deve partire dalle esigenze di una società dinamica come quella milanese. Le proposte del Consiglio nascono tenendo conto di questa situazione, la realizzazione di servizi socio-sanitari in collaborazione con Poliambulatori Pubblici o Aziende Ospedaliere, la collaborazione con l'associazione Mitades per la gestione del tempo libero a Trenno, il *centro al 77* con le sue varie attività di coinvolgimento di soci e non soci, la polisportiva di Rogoredo, unica risposta ampia per il tempo libero e lo sport in un quartiere allo stesso tempo storico e nuovo, perché comprende anche Santa Giulia ed è previsto un ulteriore sviluppo nell'area Merezzate, la Polisportiva di Garegnano, Quante Scene, il Circolo Mondini e altri. Al tempo stesso lo sguardo della cooperativa è orientato anche verso nuove domande, alloggi temporanei, affitti brevi e alloggi per studenti.
Solidarietà e **Mutualità** da allargare, lo scambio mutualistico relativo alla casa diventa la casa in godimento, la casa in proprietà, la casa per periodi brevi e per gli studenti. Mutualità anche attraverso la fornitura dei servizi. La cooperazione si distingue anche per questo.

Riforme e ripresa economica

Il 2017 è stato un anno in cui l'economia italiana è tornata lentamente a crescere e a creare nuovi posti di lavoro.
Il processo riformatore dello Stato ha subito un rallentamento e nel dibattito politico non è chiara la prospettiva riformatrice. Ci auguriamo che possa ripartire il progetto di riforme a cui è legata anche la ripresa economica e il funzionamento del Paese. La lotta contro la burocrazia va continuata puntando sulla responsabilità dei Funzionari e dei Dirigenti pubblici, stimolando chi ha delle responsabilità pubbliche a guardare la realtà delle cose prima ancora che le cosiddette *procedure* e *cavilli*. Mettere in sintonia le Istituzioni con il paese reale significa fare uno sforzo corale per uscire dalla crisi.
La crisi costringe a modificare stili di vita consolidati e non più adeguati. L'Italia deve indicare una via d'uscita attraverso una strategia condivisa con le altre nazioni europee, che dialoghi con gli Stati portatori di culture

diverse, che dia una risposta responsabile e umanamente accettabile ai problemi dell'immigrazione, che promuova l'innovazione e lo sviluppo dei progetti ecosostenibili e che sappia impostare politiche attive per l'occupazione – problema tra tutti il più rilevante per i giovani e le famiglie - quando manca il lavoro non solo viene meno la capacità familiare di provvedere ai beni primari, ma viene intaccata la dignità personale, si lacera la *specificità* della persona, ci si sente insicuri.
L'Europa inoltre deve sostenere fonti energetiche alternative al petrolio e attivare investimenti nella ricerca.
Il Presidente della Banca Centrale Europea continua a sostenere condizioni monetarie che contribuiscono a semplificare il sistema creditizio e a garantire alle banche una forte liquidità. Sta dunque alle banche utilizzare le risorse finanziarie per sostenere al meglio le imprese e le persone.

L'Europa e l'Italia

Ripartire da qui e dalla progettualità per ripensare lo spazio geopolitico dell'Europa, i suoi connotati sociali, i suoi valori, il suo sistema della mobilità e della produzione, il suo sistema creditizio. Rimettendo al centro uomini e donne con i loro problemi e le loro aspirazioni, per consentire loro di agire al fine di contribuire allo sviluppo dell'Europa.
Solo così si può rilanciare l'Europa perché diventa l'Europa dei popoli e dei cittadini e non solo dei vincoli e delle sovrastrutture. L'Italia e l'Europa sono inscindibili per indicare un nuovo futuro per la loro storia, per gli enormi interessi che si intrecciano e anche per difendersi dalle minacce provenienti da altri sistemi economici. Non è pensabile oggi ipotizzare guerre per conquistare spazi commerciali e vantaggi per lo sfruttamento delle materie prime. La guerra oggi avviene con altri mezzi che innanzitutto sono: la competitività del paese, il funzionamento della pubblica amministrazione locale e le sovrastrutture europee, la qualità dell'apparato industriale di tutta l'Europa, il sistema culturale (che per l'Italia sarebbe uno straordinario punto di vantaggio rispetto a chicchessia), il sistema della mobilità, l'accesso a Internet, la scuola primaria e secondaria e l'università. Affrontare insieme i temi dell'immigrazione sapendo che diventa necessario promuovere politiche inclusive, non razziste o di avversione. Naturalmente tutti i paesi devono far rispettare le leggi, punire chi delinque, organizzare una presenza diffusa delle forze dell'ordine che assicurino tranquillità alla gente e prevengano atti delittuosi. L'Europa può ospitare cittadini del mondo che si accingono, nel rispetto delle leggi, a contribuire alla crescita economica e culturale dell'antico continente per trasformarlo nella civiltà più avanzata. Ciò consente di affrontare anche i problemi della vecchiaia, dell'assistenza, e del mantenimento di un sistema di sicurezza sociale adeguato alla nuova struttura demografica.

Strategie operative

Delta Ecopolis opera in questo contesto, ed è consapevole delle potenzialità che può sprigionare, basandosi sulla propria forza umana e patrimoniale. Mettere in campo:

1. I soci nella condivisione delle scelte e nella promozione di idee;
2. Riorganizzando e migliorando le competenze professionali della Cooperativa;
3. Organizzando l'utenza coinvolgendo i cittadini dei territori dove sono previste iniziative immobiliari;
4. Organizzando l'utenza (nuova modalità di sviluppare i soci in Cooperativa) anche legata ai servizi e nuovi bisogni;
5. Sperimentando l'affitto temporaneo in edifici dove abbiamo dell'invenduto;
6. Continuando la vendita ai soci di alloggi del nostro patrimonio indiviso;
7. Agendo sui costi di struttura, riducendo i costi delle collaborazioni e consulenze, selezionando le attività, senza mai intaccare la capacità tecnica e gestionale della cooperativa e rispettando il lavoro dei dipendenti;
8. Ripensando la struttura finanziaria della Cooperativa;
9. Sviluppando nuove attività: gestore sociale, affitti brevi, alloggi per studenti, servizi di gas e luce.

Così facendo ridefiniamo le strategie e le azioni da compiere per progettare il nuovo modello cooperativo nel nuovo contesto economico, sociale e politico. Affermarsi come **gestore sociale**, con la capacità di dare risposte ai bisogni della casa, ai bisogni insorgenti dei giovani e degli anziani, ai bisogni di aggregazione.

Alcuni temi che la Cooperativa sta già affrontando.

- **Innovazione** del prodotto casa, sia dal punto di vista del confort che da quello dei costi, nel rispetto dell'ambiente, ricercando e sperimentando le più innovative soluzioni per il risparmio energetico e per il rispetto della natura; **innovazione** legata alla progettazione degli spazi e dei servizi intorno alla casa (Cascina Merlata).

- **Gestione del patrimonio**, sia da un punto di vista delle manutenzioni che dei ricavi; gli interventi sul nostro patrimonio sono rilevanti e tendono a migliorare la vivibilità nelle nostre case e nei nostri giardini; sperimentazione della gestione degli edifici misti (soci in godimento e soci in proprietà).

- Interventi a **proprietà divisa**, promuovendo la domanda e tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare;

- Sviluppo dei **servizi**, come nuova fonte di ricavi e come strumenti per soddisfare i bisogni dei soci;

- **Gestione di patrimoni** pubblici o privati, l'esperienza maturata in cento anni di storia può essere messa a disposizione dell'utenza fornendo un servizio cooperativo;

- **Iniziative sociali**, che rappresentano la cifra distintiva della cooperativa.

Il nostro modello cooperativo inoltre punta a valorizzare le **sedi territoriali** come organismi indispensabili per la vita economica e sociale di una grande Cooperativa. Questo consente di agire nei quartieri con un programma di manutenzione, vagliato attentamente, sul patrimonio immobiliare, di far trovare sempre ai nostri abitanti un interlocutore sensibile e ravvicinato e di mantenere alta la sicurezza delle persone rispetto ad altri quartieri non cooperativi.
Il modello cooperativo vive e si sviluppa se i soci (il susseguirsi di generazioni di soci) rinnovano quei valori di mutualità, convivenza civile e rispetto della proprietà della cooperativa e di sostegno alla stessa, che fanno del nostro esempio imprenditoriale un caso originale e invidiato.

Ciò conferma che il nostro patrimonio (immobiliare, culturale e umano appartiene alle *generazioni* di soci, ed è ***un valore per tutta la società***.

Il Progetto di aggregazione con la Cooperativa di Settimo Milanese

La nostra Cooperativa da molto tempo intrattiene rapporti con la Cooperativa di Abitanti di Settimo. Tra l'altro, abbiamo in comune un intervento edilizio, di cui parleremo più avanti, e riguarda l'area ex Ferretti. Un progetto che vuole riqualificare una porzione significativa e centrale del Comune di Settimo.
Tra le due Cooperative i temi da affrontare sono simili. Il futuro della cooperazione, la gestione del patrimonio, il prestito sociale, l'organizzazione efficiente per rispondere meglio alle esigenze dei soci, il rinnovamento della Cooperativa e dei suoi gruppi dirigenti, la funzione della Cooperativa nella società attuale. Dare risposte convincenti a queste domande è l'obiettivo di entrambe. Nasce da qui l'idea di avviare un cammino che possa portare le due Cooperative alla fusione: un solo soggetto cooperativo che rappresenti tutto il territorio e sviluppi ulteriormente quella esperienza positiva che sia La Cooperativa di Settimo, con le fusioni di quattro Cooperative, e sia Delta Ecopolis, con altrettante fusioni, hanno avuto fin qui. Una Cooperativa con più soci, con maggiore patrimonio, ma che sia meglio organizzata e presente sul territorio. La nostra esperienza lo testimonia, da oltre 10 anni siamo una sola cooperativa ma siamo sempre organizzati per sedi territoriali e per i soci storici, da un punto di vista dei servizi, non è cambiato nulla, ma da un punto di vista generale c'è stato un netto miglioramento sia per quanto riguarda le economie di scala, sia sul piano organizzativo sia sul piano della rappresentatività istituzionale, mentre per i nuovi soci abbiamo potuto dare una risposta più ampia al bisogno della casa in affitto o in proprietà. Delta Ecopolis oggi è un interlocutore sia nei confronti del comune di Milano che della Regione Lombardia, sia nei confronti delle banche e degli altri Enti Economici. La fusione con la Cooperativa di Settimo è un progetto nazionale di Legacoop, un progetto a cui guardare per strutturare meglio le cooperative e rilanciarne la funzione nella società.

Gruppo Paritetico Cooperativo e Prestito Sociale

Promosso da Legacoop regionale il Gruppo vuole essere un progetto che dia risposte concrete al rilancio della funzione cooperativa in Lombardia, mettendo al centro il modo d'essere delle cooperative, la loro efficienza e organizzazione, la capacità di attrarre nuovi soci, l'interlocuzione con la società e l'innovazione, e il tema del prestito sociale. Il prestito sociale è sempre stato un punto di forza delle cooperative di abitazione ed è stato un formidabile strumento per la gestione delle cooperative. Il mantenimento di un flusso costante di Prestito ha consentito anche la possibilità di investire nella costruzione di nuovi alloggi da destinare ai soci, nella ristrutturazione degli immobili in proprietà e sviluppare piani finanziari di rientro per i soci in godimento in 25 anni. Oggi il prestito si riduce anche perché cambia l'approccio dei soci nei confronti della Cooperativa, il bisogno di ritirare i loro risparmi in presenza della lunga crisi economica. Inoltre il

prestito è attaccato come istituto da quasi tutte le forze politiche, la Banca d'Italia ne richiede il 30% liquido, Legacoop, con le sue deliberazioni, chiede di mantenere oltre il 30% di liquidità del prestito, all'orizzonte si affacciano ipotesi di riduzione della raccolta tra i soci. Noi ci poniamo seriamente il tema del prestito, studiando e praticando azioni che diano sempre la più ampia certezza di restituzione ai soci che in ogni momento ne facessero richiesta.
Se consideriamo che solo negli ultimi 10 anni la Cooperativa ha investito nella riqualificazione del patrimonio immobiliare circa 40 milioni, utilizzando prestito sociale, sappiamo che gran parte del prestito è investito nelle abitazioni. Coerentemente le azioni che abbiamo intrapreso sono la vendita di patrimonio indiviso, la riduzione dei costi, lo sviluppo di altre attività economiche che hanno consentito, pur in presenza di una riduzione del prestito, di garantire alla Cooperativa una liquidità del 30%. Ma difronte agli scenari suddetti, dobbiamo continuare queste azioni, consapevoli che la nostra prima responsabilità, come amministratori, è quello di essere sempre in grado di salvaguardare i risparmi che i soci hanno affidato alla Cooperativa.
A tale proposito va precisato che il prestito è ampiamente garantito dal valore degli immobili (220.000.000 di Euro) che è superiore di oltre il doppio al valore del prestito sommato ai debiti bancari (89.000.000 di Euro).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra cooperativa nasce con atto del 19.12.2016 a ministero notaio G. Roncoroni, Repertorio 123.479, Raccolta n. 37.684, registrato il 23/12/2016 al n. 34924 S.1T all'ufficio territoriale di Monza, dalla fusione della Cooperativa Nazionale di Senago e della E.Co.Polis S.C. per decisione dei rispettivi Consigli di Amministrazione e poi dalle Assemblee dei soci delle due cooperative che hanno definito il progetto della nascente Delta Ecopolis S.C., sia sul piano sociale sia imprenditoriale. Di fronte ai cambiamenti della società, le due Cooperative hanno operato una scelta imprenditoriale volta a non subire i mutamenti, ma a gestirli e anticiparli.
Le attività su cui Delta Ecopolis pone le sue solide basi possono essere sintetizzate in tre macro-aree: la gestione della proprietà indivisa, la realizzazione di nuove costruzioni da assegnare in proprietà, attraverso la partecipazione in società di scopo per lo più amministrate direttamente dalla controllata Ecopolis Servizi, e le attività di servizi, intese nella loro più ampia accezione.
Le tre aree contribuiscono all'equilibrio economico e finanziario, al fine di minimizzare i rischi imprenditoriali e di valorizzare i punti di forza della Cooperativa. Non ultima la costante attenzione alla conservazione del nostro patrimonio e alla tutela del risparmio sociale.
Il perdurare delle difficoltà del mercato ha inciso su alcune delle partecipazioni rilevanti detenute dalla Cooperativa e ciò ha inevitabilmente ridotto l'utile di bilancio, mantenendolo comunque positivo.
Seguendo la linea già tracciata nel 2016 mirata alla patrimonializzazione di Ecopolis Servizi, e finalizzata allo sviluppo del settore del Property Management in capo alla controllata, nel corso del 2018 Delta Ecopolis ha deliberato il conferimento degli immobili a destinazione commerciale facenti capo alla Ex Cooperativa Nazionale di Senago. Il suddetto conferimento, effettuato a valori di mercato, produrrà un effetto economico positivo per Delta Ecopolis.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano, via Visconti di Modrone n. 12 e nelle sedi territoriali di Milano, via Medea n.10, via Giorgi n. 15, via Trenno n. 41, nella sede di Senago (MI), via Piave n. 3 e nella sede di Cassano d'Adda (MI), via Cimbardi n. 20.

Andamento della gestione

Andamento generale dell'attività

Il 2017 è stato un anno interlocutorio per il settore immobiliare, i cui dati vanno letti con attenzione. Secondo l'Istituto di statistica, infatti, nel terzo trimestre 2017, «l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (era -0,2% nel secondo trimestre)». L'ampliamento della flessione «è dovuto esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, la cui diminuzione su base annua si accentua (-1,3%, da -0,5% del trimestre precedente) e torna prossima a quella registrata nel primo trimestre 2016 (era -1,2%)». Accelera invece la crescita dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,6%, da +0,3%).
Il calo tendenziale dei prezzi si manifesta contestualmente a una crescita del numero di immobili residenziali compravenduti (+1,5% rispetto al terzo trimestre del 2016, secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ininterrotta dal secondo trimestre 2015, ma che si riduce di ampiezza per il quinto trimestre consecutivo. In media, nei primi tre trimestri del 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un leggero aumento dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,1%) e della diminuzione di quelli delle abitazioni esistenti (-0,6%).

Inoltre, è bene rimarcare che con il tasso interbancario sotto lo zero ormai da due anni, è intuibile che per assistere al ritorno dell'Euribor a valori positivi bisognerà attendere probabilmente la seconda metà del 2019, o forse anche l'anno successivo, mentre il superamento della soglia dell'1% non avverrà probabilmente prima del 2023. Infatti, nell'ultimo trimestre del 2017 il tasso fisso ha fatto un balzo indietro di 0,8 punti percentuali, passando dal 2,17% del mese di ottobre al 2,09% di novembre e se confrontiamo i numeri di oggi con quelli del 2012, vediamo che il tasso fisso ha perso oltre 3,5 punti percentuali, mentre il tasso variabile ne perde oltre 2,5. In controtendenza i dati europei dove, secondo l'Eurostat, la ripresa dei prezzi delle abitazioni è fenomeno diffuso, con Francia (+3,5%), Germania (+3,7%), Olanda (+7,3%) e Spagna (+5,6%) che nel secondo trimestre del 2017 guadagnano maggiormente, e punte come l'Irlanda che registra una crescita del 10,6% e la Repubblica Ceca dove il costo delle case è cresciuto del 14% rispetto al periodo di crisi.

In ogni modo, Milano si conferma il punto più avanzato e attraente dell'economia italiana. Nel 2017 ripartono i prezzi delle case con valori che si attestano in media intorno ai 3.970 euro al metro quadro, registrando quotazioni in crescita dell'1,2% rispetto all'anno precedente. I dati emergono dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" sull'anno 2017, realizzata dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi e da FIMAA Milano Monza & Brianza (Confcommercio Milano). Secondo la rilevazione, a Milano per l'acquisto di un immobile si spendono 8.077 euro al metro quadro nel centro storico, 6 mila euro al metro quadro per un appartamento situato nella cerchia Bastioni, 4 mila euro al metro quadro nella cerchia Circonvallazione e 2.461 euro al metro quadro in periferia. Questi dati fanno supporre che la fase discendente dei valori stia volgendo finalmente al termine. Compito della Cooperativa è lavorare per cogliere le nuove opportunità che si vanno aprendo.

Gli interventi edilizi a cui partecipa la Cooperativa

Residenze Tiziana
La controllata Residenze Tiziana (PRU Bovisa), prosegue con fatica le attività finalizzate alla vendita delle unità immobiliari ormai terminate. Nel corso del 2017 sono state cedute 4 unità a persone fisiche, 8 alla cooperativa Abitare SC e 9 nei confronti della Coop. Edif. di Muggiò, nell'ambito dell'accordo che ha segnato l'uscita di queste ultime dalla compagine societaria.
Alcuni degli alloggi invenduti sono stati locati sia con contratto di locazione tradizionale che con la formula dell'affitto temporaneo. Si sta verificando la possibilità di entrare nel circuito degli affitti a studenti.

Nel corso del 2017 Residenze Tiziana ha intrapreso una negoziazione con la società Euromilano, finalizzata alla permuta del lotto R12 con un altro lotto di maggiore volumetria e portante differenti destinazioni funzionali (residenze, culturale/ricreativo, commerciale), che consentirà alla partecipata di recuperare il valore sostenuto negli anni passati per le opere di urbanizzazione e le bonifiche effettuate sul lotto R13.

Città Contemporanea
Delta Ecopolis è presente nel progetto più ampio denominato Cascina Merlata con la partecipata Città Contemporanea. L'intervento si articola in tre lotti per complessivi 900 alloggi circa. Nell'esercizio sono iniziate le consegne degli appartamenti del primo lotto, di 193 appartamenti e, a conferma di quello che dicevamo prima su Milano, le vendite hanno raggiunto al 31.12.2017 l'86 %. Nel corso dell'esercizio Delta Ecopolis ha acquisito la partecipazione della Cooperativa Edif. di Muggiò portando la propria quota al 33,65% del capitale sociale.

Lambrate
L'iniziativa, promossa da Delta Ecopolis e Consorzio Cooperativo Lavoratori è realizzata da Coop. Dorica e Ecopolis Casa SC. Questo intervento è un esempio di housing sociale cooperativo poiché realizza 160 alloggi, di cui 58 destinati all'affitto a canone calmierato, in vendita a 2.150 al metro quadro commerciale. Va sottolineato che l'intervento edilizio non ha beneficiato di alcun sostegno finanziario pubblico, ma è stato parzialmente finanziato dagli stessi soci acquirenti, attraverso l'adesione al progetto. I lavori sono partiti a fine 2016 e le unità immobiliari sono già state interamente vendute. Questo intervento rappresenta la realizzazione concreta sul territorio dell'Alleanza delle Cooperative Italiane.

Settimo Milanese
A Settimo Milanese interveniamo con la società di scopo Settimo Borgo Srl. Nonostante le lungaggini burocratiche la Giunta comunale ha deliberato la condivisione del progetto ed è stato depositato il Piano Integrato di Intervento. Ora è necessaria la sola adozione formale, che darà modo alla società di iniziare la commercializzazione delle unità immobiliari.

In linea con i nostri obiettivi anche a Settimo prevediamo di realizzare delle abitazioni in classe energetica A e mantenere un prezzo di vendita adeguato. Inoltre - vogliamo sottolinearlo – il progetto ridisegna il centro di Settimo Milanese.

Gerenzano
La Cooperativa da anni ha una partecipazione su un'area di Gerenzano con altre Cooperative. Siamo in procinto della definitiva approvazione del Piano Urbanistico.

Parabiago
Rispetto all'area di Parabiago, di 2.500 slp, di proprietà della Cooperativa è in fase di approvazione il Piano Urbanistico.

Le Nostre Attività

Ecopolis Servizi
È la società operativa di Delta Ecopolis con la funzione d'assistere le società di scopo nell'amministrazione societaria, nonché negli interventi edilizi, coordinandone la progettazione e seguendo l'iter urbanistico, promuovendo, poi, la commercializzazione e i rogiti. Il fatturato 2017 è stato di circa 2.780.000 di Euro.
La patrimonializzazione della società intervenuta mediante il conferimento del ramo d'azienda nel corso del precedente esercizio, verrà ulteriormente incrementata a seguito del futuro conferimento degli immobili ad uso strumentale rinvenienti dalla ex Cooperativa Nazionale di Senago, confluiti in Delta Ecopolis a seguito del predetto atto di fusione.

QIs
È una società consortile formata da sole cooperative e partecipata da Delta Ecopolis al 33%, che svolge servizi di gestione degli immobili per conto di Terzi. In linea con la mission cooperativa, una delle attività che la distingue dai comuni gestori di patrimoni immobiliari è la capacità di creare comunità di abitanti, coordinando le iniziative e le attività promosse dagli abitanti e mirate alla costruzione della coesione sociale e del senso di appartenenza. Il fatturato 2017 è pari a circa 639.000 Euro.

Consoci Energia
La società si è potenziata con l'ingresso di due soci Hope e Tre T registrando l'uscita del socio ALCEDA. Ciò le consente di implementare la capacità di fornire servizi di vendita Gas e Luce ai soci, all'utenza in generale e alle imprese. Delta Ecopolis detiene il 33,34% delle quote. Il fatturato 2017 è di oltre 3.500.000 di Euro.
Segnaliamo l'iniziativa intrapresa con Consoci per la costituzione di un Fondo di Solidarietà. Come si alimenta il Fondo? Per ogni socio che diventa utente di Consoci, la società energetica lascia alla cooperativa un contributo che finisce nel Fondo da utilizzare per i soci che si trovassero temporaneamente in difficoltà.

CASCINA COTICA
La ristrutturazione avviata della CASCINA COTICA è un progetto per il nostro presente e per il futuro.
Riqualificare la città, interpretare e assecondare i cambiamenti sociali, cambiando noi stessi per essere attuali e utili alla società di oggi.
Bambini, giovani, giovani coppie, lavoratori, anziani, nel contesto europeo con le sue dinamiche migratorie e demografiche. Dare risposte a questi soggetti, partendo dalla nostra centenaria esperienza. Vuol dire recuperare il senso pieno della comunità che si organizza usando gli spazi pubblici, privati e i servizi.
Cascina Cotica deve diventare un'opportunità per coinvolgere tutti gli abitanti dell'area che comprende Lampugnano, San Siro, Trenno e Gallaratese.
Chiederemo a tutti di partecipare per rilanciare il Borgo Cotica. Studieremo se il coinvolgimento potrà avvenire attraverso una Associazione (Gli amici del Borgo Cotica), certamente quello che vogliamo fare è aprire un confronto con i soci e gli abitanti del quartiere chiedendogli di contribuire per sostenere le attività pianificate del Borgo.
Cosa si prevede? Una programmazione di cabaret e teatro; una rassegna musicale; il cineforum; iniziative rivolte alle famiglie; attività culturali e ricreative in generale; promozione di prodotti km zero; mercatini dell'artigianato. Il cortile della Cotica diventa un anfiteatro, un luogo d'incontro, di discussione, di partecipazione. Si rilancia così il ***centro*** di una vasta area di circa 300 mila abitanti.
Si riqualificano così le periferie. La Cooperativa, nello spirito di promuovere maggiori legami della comunità ha progettato lo spazio Cotica per essere vissuto e agito da operatori che sviluppano servizi e dai cittadini che pensano e realizzano iniziative sociali. I soci, i cittadini possono riscoprire così il valore cooperativo, sostenendo economicamente, con idee e partecipazione questa nuova modalità di essere Cooperativa. Si

sviluppa in questo modo un nuovo rapporto tra Cooperativa, soci e potenziali soci e società. La Cotica può diventare il luogo dell'intergenerazionalità e dell'innovazione sociale.

I dati di Bilancio

Al termine di questa ampia panoramica, che crediamo essere stata utile a meglio comprendere il livello di complessità in cui ci troviamo ad operare come amministratori e dirigenti, passiamo a commentare puntualmente i dati relativi al bilancio dell'esercizio appena chiuso.
Nella tabella che segue viene indicato il risultato conseguito nel primo esercizio operativo di Delta Ecopolis in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2017
Valore della produzione	10.257.348
Margine operativo lordo	2.276.655
Risultato prima delle imposte	595.539

Principali dati economici

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

	31/12/2017
Ricavi netti	10.444.177
Costi esterni	7.029.344
Valore Aggiunto	**3.414.833**
Costo del lavoro	1.138.178
Margine Operativo Lordo	**2.276.655**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	592.308
Risultato Operativo	**1.684.347**
Proventi diversi	1.410.198
Proventi e oneri finanziari	(1.069.994)
Risultato Ordinario	**2.024.551**
Rivalutazioni e svalutazioni	(1.429.012)
Risultato prima delle imposte	**595.539**
Imposte sul reddito	359.580
Risultato netto	**235.959**

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività.

	31/12/2017
ROI	0,01
ROS	0,30

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	**01/01/2017**	**Variazione**
Immobilizzazioni immateriali nette	10.164	21.646	(11.482)
Immobilizzazioni materiali nette	220.041.745	218.982.324	1.059.421
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10.513.440	10.889.796	(376.356)
Capitale immobilizzato	**230.565.349**	**229.893.766**	**671.583**
Rimanenze di magazzino	4.560.276	5.177.674	(617.398)
Crediti verso Clienti	379.063	775.493	(396.430)
Altri crediti	3.585.692	2.370.823	1.214.869
Ratei e risconti attivi	51.955	91.887	(39.932)

Attività d'esercizio a breve termine	**8.576.986**	**8.415.877**	**161.109**
Debiti verso fornitori	1.887.588	1.226.351	661.237
Acconti	490.299	518.054	(27.755)
Debiti tributari e previdenziali	629.449	795.002	(165.553)
Altri debiti	3.657.311	3.160.033	497.278
Ratei e risconti passivi	4.176	24.387	(20.211)
Passività d'esercizio a breve termine	**6.668.823**	**5.723.827**	**944.996**
Capitale d'esercizio netto	**1.908.163**	**2.692.050**	**(783.887)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	513.000	523.912	(10.912)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	4.227.484	4.330.251	(102.767)
Passività a medio lungo termine	**4.740.484**	**4.854.163**	**(113.679)**
Capitale investito	**227.733.028**	**227.731.653**	**1.375**
Patrimonio netto	(165.674.909)	(165.446.576)	(228.333)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(19.852.137)	(35.217.779)	15.365.642
Posizione finanziaria netta a breve termine	(42.205.982)	(27.067.294)	(15.138.688)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(227.733.028)**	**(227.731.649)**	**(1.379)**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento.

	31/12/2017
Margine primario di struttura	(70.177.580)
Quoziente primario di struttura	0,70
Margine secondario di struttura	(40.297.744)
Quoziente secondario di struttura	0,83

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	**01/01/2017**	**Variazione**
Depositi bancari	10.608.645	8.357.959	2.250.686
Denaro e altri valori in cassa	24.410	329.036	(304.626)
Disponibilità liquide	**10.633.055**	**8.686.995**	**1.946.060**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**10.104.461**	**14.971.116**	**(4.866.655)**
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.964.119	1.739.700	224.419
Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)	63.708.692	50.913.808	12.794.884
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(2.729.313)	(1.928.103)	(801.210)
Debiti finanziari a breve termine	**62.943.498**	**50.725.405**	**12.218.093**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(42.205.982)**	**(27.067.294)**	**(15.138.688)**

Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	4.674.545	5.000.006	(325.461)
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)	11.871.653	26.409.139	(14.537.486)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	1.147.575	1.134.890	12.685
Quota a lungo di finanziamenti	7.445.579	8.607.550	(1.161.971)
Crediti finanziari	(5.287.215)	(5.933.806)	646.591
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(19.852.137)**	**(35.217.779)**	**15.365.642**
Posizione finanziaria netta	**(62.058.119)**	**(62.285.073)**	**226.954**

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

	31/12/2017	01/01/2017
Liquidità primaria	0,34	0,46
Liquidità secondaria	0,41	0,55
Indebitamento	0,61	0,63
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,82	0,89

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,34. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed è un dato da considerarsi strutturale, data l'attività svolta dalla cooperativa a causa del peso ingente del prestito sociale, da considerarsi in buona parte un debito a breve termine.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,41. Gli indici di liquidità primaria e secondaria sono sostanzialmente simili in quanto l'entità delle rimanenze e dei crediti a breve non è tale da modificare significativamente i rapporti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,61. Il valore di tale indice è da considerarsi adeguato.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,82, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi di ammontare ragionevolmente appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

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

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

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo

Costo per il personale	1.138.178
Costo per materie prime, sussidiarie...	86.476
Costo per servizi	4.625.222
Interessi e oneri finanziari	1.557.987

Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 11.854.375, suddivisi in Ricavi delle Vendite e Prestazioni per Euro 10.444.177, sotto ripartiti, e Altri Ricavi e Proventi per Euro 1.410.198.

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

Descrizione	31/12/2017
Vendite e prestazioni a terzi	563.388
Vendite e prestazioni a soci	9.880.789
	10.444.177

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	3.377.988
Impianti e macchinari	198.199
Attrezzature industriali e commerciali	11.445
Altri beni	270

Il patrimonio immobiliare della cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, sia ai fini della assegnazione in godimento ai soci, sia ai fini del mantenimento del proprio valore intrinseco, poiché si pone costantemente l'attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori costi di gestione degli stabili.
Gli incrementi dell'esercizio sono composti da immobilizzazioni in corso completate per Euro 2.677.875 e da costi per la ristrutturazione di immobili sostenuti nell'esercizio per Euro 700.665, in particolare:

- RISTRUTTURAZIONE BOX VIA ROGOREDO 39;
- MANUT. STRAORD GRONDE - VIA DIOMEDE;
- LINEA VITA - VIA MEDEA 11;
- RISTRUTTURAZIONE VIA MEDEA 11;
- NUOVA RECINZIONE VIA FELTRINELLI;
- LINEA VITA VIA FELTRINELLI
- REALIZZAZIONE NUOVA RECINZIONE VIA MEDEA 15
- AMMODERNAMENTO ASCENSORI VIA TRENNO 15;
- CONTABILIZZATORI DI CALORE;
- RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI;

Tra gli Impianti e macchinari degna di menzione è la riqualificazione della centrale Termica di via Medea, 10 nel quartiere di Rogoredo a Milano.

Oltre alle acquisizioni riportate nella precedente tabella, si segnala che sono in corso significative opere di manutenzione straordinaria degli stabili, appostate tra le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione in attesa della conclusione dei lavori. Nell'esercizio hanno avuto inizio, o sono proseguiti, i seguenti progetti:

- PROGETTO PREVENZ. INCENDI – ROGOREDO;
- PROGETTO PREVENZ. INCENDI LAMPUGNANO;
- REALIZZAZIONE NUOVA SEDE - CASCINA COTICA;
- AMMODERNAMENTO ASCENSORI VIA GORLINI;
- RISTR. FACCIATE VIA TRENNO 15 SCALE A-B;

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 si dà atto che non sono state eseguite attività di ricerca e sviluppo.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..
Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..
Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.
Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità generata dal risparmio sociale segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società (principio della porta aperta).
Le domande d'ammissione sono vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne delibera l'accoglimento, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.
I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale è una componente importante del nostro Bilancio e testimonia anche la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa.
Per quanto riguarda il debito nei confronti dei Soci, relativo al prestito sociale, rammentiamo qui di seguito le principali caratteristiche dello stesso:
1. I Prestiti effettuati dai Soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Essi, pertanto, costituiscono un dovere morale a cui tutti i Soci sono tenuti, nella misura compatibile con le proprie disponibilità.
2. Le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate, in modo da privilegiare i Soci che depositano il loro denaro nelle casse sociali per i fini mutualistici.
3. Gli interessi corrisposti sui prestiti non possono superare la misura massima stabilita dalla Legge in materia di prestiti di Soci di Cooperative; l'importo totale dei prestiti effettuati da ciascun Socio non può superare il limite massimo in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano e comunque entro i limiti massimi previsti dalla Legge.
4. I Prestiti Sociali sono stati utilizzati dalla Società unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'applicazione del regolamento e delle disposizioni legislative ed amministrative in materia.
5. Per le ragioni anzidette ed in ossequio all'articolo 47 della Costituzione, la legge prevedeva un trattamento fiscale agevolato.
6. Con diversi provvedimenti legislativi furono soppresse le agevolazioni sugli interessi in parola, furono ridotte le agevolazioni sugli utili destinati a riserva indivisibile e venne introdotta la tassazione di una parte degli interessi sui prestiti sociali, in aggiunta alla ritenuta a carico della cooperativa.
7. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90.

Il prestito sociale è così suddiviso:

Descrizione	31/12/2017	01/01/2017	Variazione
PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	33.974.197	37.411.834	(3.437.637)
PRESTITO SU ECCEDENZE	59.445	22.097	37.348
DEPOSITO VINCOLATO 18 MESI	24.243.237	24.051.666	191.571
DEPOSITO VINCOLATO 30 MESI	17.303.466	15.837.350	1.466.116
	75.580.345	**77.322.947**	**(1.742.602)**

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Ricavi	Costi	Garanzie Prestate
ECOPOLIS SERVIZI SRL		1.800.000	1.650.802	1.878.223	55.469	1.270.000	10.218.000
RESIDENZE TIZIANA SRL		5.964.125	109.045	748.063			10.958.490
SICURGAS SRL		238.391			5.171		
RHO 2015 SRL		280.000					1.890.000
CITTA' CONTEMPORANEA SRL		788.883	184.335				13.116.000
CONSOCI ENERGIE SRL		63.508	1.905	384.782	2.808	980.778	292.500
CORCAB SVILUPPO S.C.		50.418					
DIVIM SRL		130.285					
SETTIMO BORGO SRL		1.413.594	10.019				1.800.000
QUALITY LIVING SERVICE SRL			118.197		180.517		
Totale	**0**	**10.729.204**	**2.074.303**	**3.011.068**	**243.965**	**2.250.778**	**38.274.990**

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ad eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati.
Si rammenta che la principale garanzia per i soci della Cooperativa è il valore degli immobili di proprietà.
Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli a bassa esposizione di rischio e alta liquidità, depositi bancari liberi e vincolati.
I crediti derivanti dal finanziamento di consorzi e società di scopo sono funzionali alla realizzazione degli interventi di costruzione realizzati da questi soggetti, il cui grado di rischio rientra nella norma. I crediti commerciali, derivanti dai canoni di godimento e spese applicati ai soci assegnatari di alloggio, presentano poche criticità. Per le posizioni che a giudizio degli amministratori comunque presentano dei rischi è presente un fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità

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

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

Rischio di mercato
La cooperativa opera nel settore immobiliare, in particolare nei due segmenti dell'assegnazione in godimento (locazione) e dell'assegnazione in proprietà (vendita), anche attraverso società dedicate.
Nel primo caso il rischio è molto limitato, dal momento che la cooperativa riesce ad offrire ai propri soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfitto si mantiene a livelli fisiologici.
Nel secondo caso occorre distinguere tra interventi avviati negli scorsi anni ed interventi appena avviati. Per quanto riguarda quelli già avviati da tempo si è obiettivamente esposti al rischio di mercato, al quale si contrappone lo sforzo di offrire un prodotto qualitativamente e tecnicamente ai massimi livelli ma a valori di vendita del tutto competitivi. Per quanto concerne i nuovi interventi, la strategia adottata è quella di avviare l'iniziativa se e solo se i soci vi abbiano già aderito, per cui il rischio commerciale è praticamente nullo.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa aderisce alle seguenti Associazioni:

Associazione	Data adesione
Legacoop	12/04/2017

Il contributo dovuto risulta dalla seguente tabella:

Descrizione	31/12/2017
Risultato dell'esercizio	235.959
Accantonamento a riserva	
Utilizzo perdite pregresse	
Base di calcolo per Fondo Mutualistico	**235.959**

Risorse umane

La composizione della forza lavoro è la seguente:

Organico	Uomini	Donne
Dirigenti	1	
Impiegati	5	9
Operai	1	3
Altri		5
	7	**17**

Il personale part-time è identificato nella tabella come "Altri".

Il contratto nazionale di lavoro applicato ai due portieri, inseriti tra gli operai, è quello dei dipendenti di proprietari di fabbricati, mentre per tutti gli altri il contratto applicato è quello dei dipendenti di imprese della distribuzione cooperativa (commercio cooperative di consumo).

Evoluzione prevedibile della gestione

I primi mesi dell'anno sono stati caratterizzati dalla cessione del ramo d'azienda relativo ai beni strumentali di proprietà di Delta Ecopolis, provenienti dalla ex Coop. Nazionale di Senago, alla controllata Ecopolis Servizi.
Sono oramai prossime alla conclusione le trattative con Euromilano Spa per la permuta del lotto R12 di proprietà della controllata Residenze Tiziana Srl. La società sta arredando alcuni appartamenti al fine di sperimentare l'affitto temporaneo, sempre più diffuso e richiesto nel mercato milanese.
Nel corso del 2018 attraverso la controllata Ecopolis Servizi seguiremo la commercializzazione del grande intervento di riqualificazione dell'area di Merezzate, il più grande progetto di housing sociale di Milano.

Sono in programma interventi per la stabilizzazione degli effetti finanziari inerenti le fluttuazioni del Prestito Sociale, attraverso l'accensione di linee di credito a lungo termine.
Si segnala che la conclusione dei lavori di ristrutturazione di Cascina Cotica, futura sede di Delta Ecopolis, è prevista per la fine dell'estate 2018 con conseguente trasferimento degli uffici amministrativi.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3 della legge 21 novembre 2000 n. 342, gli amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio a seguito di rivalutazioni effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.
I saldi attivi delle rivalutazioni effettuate dalla cooperativa costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite.
Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. MATTEO NAVARONI
DOTT. TERSILIO GIUSSANI
DOTT. IVAN ORLANDI

DELTA ECOPOLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Milano, Via Umberto Visconti di Modrone, n. 12

C.F. e P. IVA 09730850964

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All'Assemblea dei Soci della società Delta Ecopolis Soc. Coop.

Premessa

Il Collegio sindacale è stato da voi nominato nella sua totalità nelle Assemblee dei Soci delle società:

- E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti,
- Cooperativa Nazionale di Senago,

società che hanno dato vita alla società Delta Ecopolis Soc. Coop. mediante operazione straordinaria di fusione propria, rispettivamente in data 28 settembre 2016 e 27 settembre 2016.

Il Collegio si è insediato presso la società Delta Ecopolis Soc. Coop. con decorrenza 09 gennaio 2017 e, rimarrà in carica, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2019 in quanto il progetto di fusione prevedeva che "*La fusione avrà efficacia quando sia stata eseguita l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Ai fini contabili, la fusione avrà efficacia dal giorno 1° gennaio dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Da tale data le operazioni delle due società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio del nuovo soggetto cooperativo; dalla medesima data del 1° gennaio decorreranno altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, DPR 917/1986.*"

Le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte nel corso dell'esercizio 2017 nel rispetto della normativa e dottrina in materia di bilancio e controllo.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 28 marzo 2018 relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2017:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2017, ha svolto esclusivamente le funzioni previste dall'art. 2429, comma 2, c.c. mentre quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. sono demandate alla società di revisione RIA GRANT THORNTON, che ha emesso il proprio parere.

La presente relazione è, quindi, costituita unicamente dalla sezione "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, codice civile".

A) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i. la tipologia dell'attività svolta;

ii. la sua struttura organizzativa e contabile e tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate.

Quanto sopra constatato non può essere riscontrato dalle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016) in quanto la società nasce dall'operazione di fusione propria evidenziata in premessa.

Le attività svolte dal Collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Attività svolta

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci, alle adunanze dell'organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
Durante le verifiche periodiche, il Collegio sindacaleha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.
Il Collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Abbiamo acquisito inoltre conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

2. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale

informativa non sono emersi fatti particolarmente degni di nota. Si da atto che non ci sono amministratori con deleghe o comitati esecutivi ex art. 2381, comma 5, c.c.,

3. In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio sindacale può affermare che:
   - le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
   - sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
   - le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
   - non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.
4. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
5. Gli Amministratori, nella loro relazione sulla gestione, indicano e illustrano in maniera adeguata le principali operazioni, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo, anche per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni e ai loro effetti economici.
6. Nel corso dell'esercizio:
   - non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 c.c;
   - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
   - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..
7. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
9. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

B) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo amministrativo ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c..

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, c.c. ad eccezione, per la rappresentazione degli immobili patrimonio della cooperativa oggetto di rivalutazioni monetarie e correttamente evidenziato in nota integrativa nel rispetto dell'art. 10, Legge 72/1983;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale. A tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, del Codice civile i valori significativi iscritti al punto B-I-1) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione nell'attivo;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, del Codice civile il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio sindacale non ha nulla da osservare, facendo, peraltro, notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

Lo stato patrimoniale evidenzia un surplus patrimoniale pari a euro 235.959 e si riassume nei valori riepilogati nelle tabelle di pagina seguente.

Attività	euro 267.896.379
Passività	euro 102.221.470
- Patrimonio netto, escluso utile(perdita) d'esercizio	euro 165.438.950
Utile/perdita d'esercizio	**euro 235.959**

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	euro 10.257.348
Costi della produzione (costi non finanziari)	euro 7.162.803
Differenza	**euro 3.094.545**
Proventi e oneri finanziari	euro (1.069.994)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	euro (1.429.012)
Risultato prima delle imposte	**euro 595.539**
Imposte sul reddito	euro 359.580
Utile (Perdita) dell'esercizio	**euro 235.959**

C) Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro **235.959**. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa. Per i risultati della revisione legale al bilancio si rimanda all'apposita relazione emessa dalla società di revisione Ria Grant Thornton.

D) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione.

In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2017, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31/01/1992, n.59.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. 03/015/146/7619 categoria Edilizie di Abitazione.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci.

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi. Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 75.580.345 di cui euro 41.546.703 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio. Esso è detenuto da 3899 soci prestatori, con 120 accensioni nell'anno e 252 recessi.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina 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 pari ad euro 73.054,21.

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto, pari a 0,46, rispetta pertanto i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale e così come richiesto dal regolamento della cooperativa si dà atto che al 31 dicembre 2017 i dati sono i seguenti:

Prestito soci:	**euro 75.580.345**
Attività finanziarie non immobilizzate	euro 10.104.461
Liquidità corrente	euro 10.633.055
Crediti a breve	euro 2.095.699
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	**euro 22.833.215**
Rapporto tra prestito e fonti liquide	**30,21 %**

E) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'Assemblea dei Soci della **Delta Ecopolis Soc. Coop** di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

Milano, 11 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Matteo Navaroni (Presidente) _____

Dott. Tersilio Giussani (Sindaco effettivo) _____

Dott. Ivan Orlandi (Sindaco effettivo) _____

Ria
Grant Thornton

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ria Grant Thornton Spa
Corso Vercelli 40
20145 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

Ai Soci della
Delta Ecopolis Società Cooperativa
Via U. Visconti di Modrone, 12
20122 Milano (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Delta Ecopolis Società Cooperativa (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato nel paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi durante l'esercizio" della nota integrativa, riguardo all'operazione di fusione che ha portato alla costituzione di Delta Ecopolis Società Cooperativa ed ai conseguenti effetti contabili e fiscali.
Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.
Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Ria
Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori di Delta Ecopolis Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Delta Ecopolis Società Cooperativa al 31 dicembre 2017, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, con il bilancio d'esercizio di Delta Ecopolis Società Cooperativa al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Delta Ecopolis Società Cooperativa al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

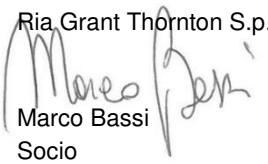
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4,5,7,8,9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 11 aprile 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2016

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	20122 MILANO (MI) VIA VISCONTI DI MODRONE 12
Codice Fiscale	06232770963
Numero Rea	MI 1879472
P.I.	06232770963
Capitale Sociale Euro	133288.76 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	411
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A192647

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	100	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	100	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	14.758	24.075
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	38.652
7) altre	-	25.173
Totale immobilizzazioni immateriali	14.758	87.900
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	211.259.870	216.043.928
2) impianti e macchinario	1.713.492	1.649.443
3) attrezzature industriali e commerciali	9.780	7.183
4) altri beni	3.325	53.434
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.164.901	4.366.490
Totale immobilizzazioni materiali	216.151.368	222.120.478
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.783.539	512.951
b) imprese collegate	5.924.887	6.092.642
d-bis) altre imprese	630.700	553.392
Totale partecipazioni	9.339.126	7.158.985
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.863.994	1.437.734
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.240.271	5.763.805
Totale crediti verso imprese controllate	6.104.265	7.201.539
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	60.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.680.173	2.049.872
Totale crediti verso imprese collegate	1.680.173	2.109.872
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	64.109	253.362
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.263	133.047
Totale crediti verso altri	77.372	386.409
Totale crediti	7.861.810	9.697.820
3) altri titoli	1.308.350	1.300.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	18.509.286	18.156.805
Totale immobilizzazioni (B)	234.675.412	240.365.183
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	469.010	469.010
4) prodotti finiti e merci	1.507.990	2.070.336
5) acconti	15.000	-
Totale rimanenze	1.992.000	2.539.346

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	604.255	1.328.867
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	744.125	1.543.956
Totale crediti verso clienti	744.125	1.543.956
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	956.117	1.012.286
Totale crediti verso imprese controllate	956.117	1.012.286
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	216.680	274.677
Totale crediti verso imprese collegate	216.680	274.677
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	694.498	468.095
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.842	135.577
Totale crediti tributari	709.340	603.672
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	375.531	525.807
esigibili oltre l'esercizio successivo	204.558	232.042
Totale crediti verso altri	580.089	757.849
Totale crediti	3.206.351	4.192.440
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	7.971.116	8.378.520
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.971.116	8.378.520
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.760.787	5.947.099
2) assegni	307.230	5.139
3) danaro e valori in cassa	20.600	40.195
Totale disponibilità liquide	5.088.617	5.992.433
Totale attivo circolante (C)	18.862.339	22.431.606
D) Ratei e risconti	32.510	49.162
Totale attivo	253.570.361	262.845.951
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	133.289	134.519
III - Riserve di rivalutazione	127.052.357	127.052.357
IV - Riserva legale	13.315.068	13.292.120
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.073.364	2.022.112
Varie altre riserve	10.736.462 (1)	10.736.463
Totale altre riserve	12.809.826	12.758.575
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	126.619	76.495
Totale patrimonio netto	153.437.159	153.314.066
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	113.203	6.211
Totale fondi per rischi ed oneri	113.203	6.211
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	428.245	473.738
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.816.299	67.456.565
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.409.139	8.951.983
Totale debiti verso soci per finanziamenti	74.225.438	76.408.548

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.727.938	2.662.461
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.607.556	18.641.921
Totale debiti verso banche	15.335.494	21.304.382
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.134.890	1.134.981
Totale debiti verso altri finanziatori	1.134.890	1.134.981
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	341.375	823.269
Totale acconti	341.375	823.269
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.104.626	1.766.407
Totale debiti verso fornitori	1.104.626	1.766.407
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.749.933	1.774.816
Totale debiti verso imprese controllate	1.749.933	1.774.816
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	251.460	96.256
Totale debiti verso imprese collegate	251.460	96.256
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	622.664	695.024
Totale debiti tributari	622.664	695.024
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.419	60.867
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.419	60.867
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.041.321	888.059
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.725.826	3.794.592
Totale altri debiti	4.767.147	4.682.651
Totale debiti	99.589.446	108.747.201
E) Ratei e risconti	2.308	304.735
Totale passivo	253.570.361	262.845.951

(1)

Varie altre riserve	31/12/2016	31/12/2015
Riserva ex legge 904/77	10.736.462	10.736.462
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.915.382	13.204.758
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.095.400)	(83.800)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(916.733)	(4.040.548)
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.128.131	4.063.056
Totale altri ricavi e proventi	4.128.131	4.063.056
Totale valore della produzione	13.031.380	13.143.466
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	76.442	268.565
7) per servizi	4.689.871	4.855.192
8) per godimento di beni di terzi	16.435	15.775
9) per il personale		
a) salari e stipendi	765.969	830.069
b) oneri sociali	207.924	225.800
c) trattamento di fine rapporto	59.223	65.055
d) trattamento di quiescenza e simili	12.044	13.773
e) altri costi	25.709	26.886
Totale costi per il personale	1.070.869	1.161.583
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.491	47.263
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	544.570	522.495
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	66.499	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	239.371	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	884.931	569.758
12) accantonamenti per rischi	106.992	-
14) oneri diversi di gestione	694.896	1.374.270
Totale costi della produzione	7.540.436	8.245.143
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	5.490.944	4.898.323
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	39.450	41.152
Totale proventi da partecipazioni	39.450	41.152
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	30.678	45.767
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	191.830	182.170
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	8.640	11.485
da imprese collegate	2.817	9.301
altri	38.891	58.915
Totale proventi diversi dai precedenti	50.348	79.701
Totale altri proventi finanziari	272.856	307.638
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.798.440	2.093.196
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.798.440	2.093.196
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.486.134)	(1.744.406)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	678
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.794	465
Totale rivalutazioni	1.794	1.143
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	625.496	814.482
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.841.393	1.877.291
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	75
Totale svalutazioni	3.466.889	2.691.848
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(3.465.095)	(2.690.705)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	539.715	463.212
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	413.096	386.717
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	413.096	386.717
21) Utile (perdita) dell'esercizio	126.619	76.495

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	126.619	76.495
Imposte sul reddito	413.096	386.717
Interessi passivi/(attivi)	1.525.584	1.785.558
(Dividendi)	(39.450)	(41.152)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(3.957.590)	229.381
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(1.931.741)	2.436.999
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	150.105	47.457
Ammortamenti delle immobilizzazioni	579.061	569.758
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.442.053	2.919.885
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	205.167	(3.026.991)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.376.386	510.109
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.444.645	2.947.108
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.997.132	903.886
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	850.868	173.521
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(561.460)	511.438
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	16.652	2.556
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(302.427)	208.401
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(574.124)	613.908
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.426.641	2.413.710
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.871.286	5.360.818
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(810.196)	(461.655)
(Imposte sul reddito pagate)	(313.324)	-
Dividendi incassati	39.963	41.152
(Utilizzo dei fondi)	(88.606)	(1.083.599)
Totale altre rettifiche	(1.172.163)	(1.504.102)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.699.123	3.856.716
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.369.508)	(6.173.122)
Disinvestimenti	10.998.617	666.085
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(4.137.867)	(754.147)
Disinvestimenti	375.981	324.802
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(8.138.450)
Disinvestimenti	600.000	1.229.610
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	5.467.223	(12.845.222)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(934.523)	1.216.029

Accensione finanziamenti	2.470.191	3.936.941
(Rimborso finanziamenti)	(10.602.206)	(5.390.603)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(3.624)	1.527
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(9.070.162)	(236.106)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(903.816)	(9.224.612)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.947.099	15.197.187
Assegni	5.139	0
Danaro e valori in cassa	40.195	19.859
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.992.433	15.217.046
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.760.787	5.947.099
Assegni	307.230	5.139
Danaro e valori in cassa	20.600	40.195
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.088.617	5.992.433

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il Bilancio d'esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti ed in conformità con i principi contabili nazionali emanati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità).
Il presente Bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 126.619.
Nella redazione del Bilancio, così come nella gestione sociale, si è considerato il carattere non speculativo della Cooperativa, le finalità mutualistiche, il fondamentale e caratteristico rapporto Soci-Cooperativa che la contraddistingue.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare assegnando immobili in proprietà divisa e gestendo immobili in proprietà indivisa, prevalentemente a favore dei propri soci.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Il 2016 è stato un anno molto importante per la cooperativa, caratterizzato da una serie di eventi destinati a lasciare un segno indelebile nella sua storia.
La Relazione sulla gestione commenta ampiamente tutti questi fatti, mentre in questa parte della Nota Integrativa ne verranno riassunti i tratti salienti, con una attenzione particolare ad evidenziarne gli aspetti formali rilevanti ai fini civilistici.

L'evento più importante è certamente la nascita di Delta Ecopolis, la nuova cooperativa risultante dalla fusione di Ecopolis con la Cooperativa Nazionale di Senago.
L'iter è stato il seguente: con l'assemblea straordinaria tenutasi in data 28/09/2016 è stato approvato il progetto di fusione di E.CO.POLIS con la Cooperativa Nazionale di Senago, che a sua volta ha deliberato la fusione con assemblea straordinaria tenutasi in data 27/09/2016.
In forza delle suddette delibere è stato approvato lo statuto della nascente Delta Ecopolis, è stato nominato il nuovo organo di governo della cooperativa, composto da 15 membri, e nominato il Collegio Sindacale. Inoltre, è stato deliberato un nuovo regolamento per la gestione del prestito sociale, che di fatto armonizza le procedure in essere presso le cooperative partecipanti alla fusione. L'atto di fusione è stato perfezionato in data 19/12/2016 a mezzo atto notarile del Dott. Giovanni Ronconi Rep. 123.479, Raccolta n. 37.684 e registrato all'ufficio territoriale di Monza in data 23/12/2016 al n. 34924 S.1T. Per quanto riguarda gli altri regolamenti, in particolare, quello relativo all'assegnazione in godimento degli alloggi sociali, sono stati confermati quelli già in vigore presso E.CO. POLIS. Agli effetti contabili e fiscali Delta Ecopolis inizierà le proprie attività a partire dal 01/01/2017.

Un'altra importante novità è l'avvio formale delle attività funzionali alla riqualificazione di Cascina Cotica, che sarà destinata ad ospitare la nuove sede di Delta Ecopolis.
In data 21/10/2016 la Cooperativa ha infatti siglato con il Comune di Milano la convenzione per la costituzione di un diritto di superficie trentennale sull'immobile sito in via Natta, 19 a Milano e denominato appunto “Cascina Cotica”, per il quale è stato predisposto un progetto di ristrutturazione edilizia con la realizzazione di uno spazio per attività socio-sanitarie, un centro d'aggregazione per giovani e anziani, uno spazio per la valorizzazione della filiera territoriale di produzione del cibo, uno spazio per il co-working, tre residenze da destinare alla locazione sociale temporanea, orti didattici da realizzare sull'area esterna, ed infine, la realizzazione della nuova sede sociale e operativa della cooperativa, che fungerà anche da coordinatore per lo svolgimento delle attività previste negli spazi realizzati.

E' proseguito poi il lavoro volto a disegnare l'assetto operativo della cooperativa, anche attraverso lo spin-off di attività a favore di società controllate. Per quanto riguarda le attività di servizi - nella più ampia accezione del termine - si è deciso di promuovere e sostenere Ecopolis Servizi, società interamente controllata.
Delta Ecopolis ha infatti ritenuto opportuno trasferire a titolo definitivo il know-how necessario ad Ecopolis Servizi, oltre ad affidargli una dote patrimoniale importante con la quale potrà da un lato dare prova delle proprie capacità

di valorizzazione e sviluppo, dall'altro contare su flussi di ricavi ed incassi ragionevolmente stabili, che possano attenuare quelle oscillazioni economiche e finanziarie che società di questo tipo si trovano spesso ad affrontare.
Infatti nell'esercizio, con una assemblea straordinaria tenutasi in data 5 Dicembre 2016, il socio Delta Ecopolis ha conferito, a titolo di aumento capitale della società, il ramo d'azienda a cui è stato attribuito il valore di Euro 2.119.845 e che integrato da un versamento in denaro di Euro 155 ha portato il capitale ad Euro 2.190.000.
Al fine di operare con la massima trasparenza e nel pieno rispetto delle norme e dei valori di mercato, il valore del ramo d'azienda è stato quantificato dalla D.ssa D'Adamo, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con relazione ai sensi dell'articolo 2465 del Codice Civile alla data del 31 Agosto 2016 e, non essendosi verificati fatti di rilievo dopo tale data, asseverata di giuramento avanti al Notaio Grumetto di Milano in data 1 Dicembre 2016, numero di repertorio 12686.

Nel ramo d'azienda conferito è ricompresa la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

CITTÀ	Categoria Catastale	Descrizione	N.
CASSANO D'ADDA	A10	Uffici	2
	C1	Negozi	4
	C2	Magazzini	2
CASSANO D'ADDA Totale			**8**
MILANO	A10	Uffici	20
	B5	Asilo	1
	C1	Negozi	34
	C2	Magazzini	2
	C3	Laboratori	8
	D8	Destinaz. Speciale	3
MILANO Totale			**68**
Totale Generale			**76**

Unitamente agli immobili sono stati ceduti i 51 contratti di locazione commerciali ad essi associati, le cauzioni versate dai locatari ed i relativi crediti e debiti. La Cooperativa ha inoltre conferito l'apertura di credito ipotecario, di Euro 7.163.000, con garanzia ipotecaria insistente su parte degli immobili siti in Milano.

Per quanto riguarda più strettamente le attività caratteristiche della Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26/01/2016 ha deliberato di effettuare la sola messa a norma degli impianti in tutti gli alloggi sociali liberati dai soci, fatti salvi gli ulteriori lavori che l'ufficio tecnico giudicherà necessari per l'abitabilità dei locali. Alla luce di questa delibera sono stati differenziati dagli altri i canoni di godimento per gli alloggi oggetto di ristrutturazione.
Nella seduta del 18/05/2016 è stato approvato il nuovo regolamento di assegnazione in godimento degli alloggi, prevedendo la pubblicazione di un bando sul sito internet della cooperativa a cui i soci interessati dovranno aderire per poter concorrere all'assegnazione in godimento di un alloggio.

Nell'esercizio sono continuate le operazioni di assegnazione in proprietà degli stabili costruiti in via Caldirola (1 alloggio) e delle unità immobiliari già a patrimonio della Cooperativa site in via Cascella (5 alloggi), via Rizzardi (2 alloggi) e via Ferrieri (4 alloggi) a Milano.

Sono infine proseguite anche le attività delle società immobiliari di scopo, in particolare, Residenze Tiziana, Città Contemporanea e Settimo Borgo. Per gli opportuni approfondimenti si rimanda a quanto riportato nelle sezioni dedicate nella presente Nota.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala il progressivo avvio delle attività di Delta Ecopolis, che impattano pressoché su tutti i settori, oggetto di notevoli trasformazioni anche sotto il profilo organizzativo.
Hanno poi avuto inizio i lavori di ristrutturazione di Cascina Cotica.

Criteri di formazione

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

Per quanto concerne il nuovo principio OIC 12, ai soli fini comparativi, sono stati rideterminati gli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio dell'esercizio precedente limitatamente alla riclassificazione dei saldi che sono andati a comporre la soppressa voce E) Proventi e Oneri Straordinari.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto.
Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, fatta eccezione per i fabbricati residenziali costruiti su aree di proprietà. Sebbene secondo i criteri di valutazione sopra richiamati gli immobili realizzati dalla cooperativa siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, nella realtà 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 veritiera rappresentazione dell'effettivo valore residuo, pertanto non può essere consentita. Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario rapportato alla durata residua della convenzione.

(Rif. art. 2423-bis, secondo comma, C.c.)

Eccezion fatta per il recepimento del disposto di cui al D.Lgs. 139/2015, non si sono verificati casi che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del Codice Civile.

Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è allegata la seguente situazione economico-patrimoniale sintetica pro-forma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile.

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

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi Descrizione voce	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D.Lgs. 139 /2015	Rettifiche D. Lgs. 139 /2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Immobilizzazioni immateriali:				
Immobilizzazioni finanziarie:				
Attivo circolante:				
Patrimonio netto:				
Passivo:				
Conto economico:				
proventi e oneri di natura straordinaria	3.179.574	(3.179.574)		

Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015 :

Descrizione	Importo
Patrimonio netto **31/12/2015**	153.314.067
Patrimonio netto **31/12/2015** ai fini comparativi	153.314.066

Mutualità prevalente

La cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, utenti di servizi e destinatari delle vendite, è iscritta nell'Albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile nella sezione a mutualità prevalente al numero A192647 categoria edilizia di abitazione.
Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c. c., evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei 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	2014		9.138.136	100%	8.124.074	88,9%	1.014.062	11,1%
ESERCIZIO	2015		13.204.758	100%	9.733.029	73,7%	3.471.729	26,3%
ESERCIZIO	2016		10.915.382	100%	9.519.846	87,2%	1.395.536	12,8%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:
a) 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;
b) 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;
c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
d) 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.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

A) Crediti verso associati per versamenti ancora dovuti

Parte già richiamata Euro 100.

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
100		100

Descrizione	Importo sottoscritto	Importo richiamato
Soci Ordinari	100	100
Totale	**100**	**100**

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	100	100
Totale crediti per versamenti dovuti	100	100

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
14.758	87.900	(73.142)

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.
Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate secondo le seguenti aliquote:

Costi di Impianto e Ampliamento	20%
Diritti di brevetto industriale, Opere d'ingegno, Software	33%
Concessioni, Licenze, Marchi e simili	20%
Altre	20%

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	197.775	76.898	10.181	38.652	342.678	666.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	173.700	76.898	10.181	-	317.505	578.284
Valore di bilancio	24.075	-	-	38.652	25.173	87.900
Variazioni nell'esercizio						
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	1	-	-	-	-	1
Ammortamento dell'esercizio	9.318	-	-	-	25.173	34.491
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	38.652	-	38.652
Totale variazioni	(9.317)	-	-	(38.652)	(25.173)	(73.142)
Valore di fine esercizio						
Costo	197.776	76.898	10.181	-	342.678	627.533
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	183.018	76.898	10.181	-	342.678	612.775
Valore di bilancio	14.758	-	-	-	-	14.758

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni
(articolo 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

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

Descrizione	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Impianto ampliamento	197.775	173.700	24.075
Diritti brevetti industriali	76.898	76.898	
Concessioni, licenze, marchi	10.181	10.181	
Immobilizzazioni in corso e acconti	38.652		38.652
Altre	342.678	317.505	25.173
	666.184	578.284	87.900

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno
(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Per le immobilizzazioni immateriali in corso è stata operata la svalutazione dell'importo di Euro 38.652 poiché da considerarsi non più recuperabili negli esercizi futuri.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e di ampliamento iscritti con il consenso del Collegio sindacale.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2016
Fusione	24.075	1		9.318	14.758
Totale	**24.075**	**1**		**9.318**	**14.758**

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
216.151.368	222.120.478	(5.969.110)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di realizzazione (comprensivo degli oneri accessori) e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Per quanto concerne i fabbricati le spese di manutenzione straordinaria aventi una effettiva natura migliorativa dello stato dell'immobile sono state capitalizzate e, dove necessario, sottoposte ad ammortamento, mentre sono state imputate a conto economico quelle di natura ordinaria.
Sono stati imputati gli oneri finanziari relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione degli immobili sostenuti precedentemente al momento in cui i beni iniziano ad essere utilizzati, comunque sempre precedentemente al momento in cui si sono iniziati a percepire i canoni di godimento per gli alloggi di proprietà.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente, ad eccezione di quella utilizzata per gli uffici e sedi periferiche conferite alla controllata Ecopolis Servizi Srl, e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Uffici e sedi periferiche	1,50%
Manutenzioni cicliche (es. rifacimento facciate)	5%
Altre manutenzioni cicliche	10%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Attrezzature palestra via Medea 10	12%
Impianti e macchinari	10%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Trenno	5%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Lampugnano	5%
Impianti via G. di Vittorio	10%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Arredi palestra via Medea 10	10%

Le aliquote economico tecniche rispecchiano la presumibile durata dei cespiti in oggetto.
Gli immobili in diritto di superficie sono ammortizzati in base alla durata residua della convenzione.
Gli immobili sociali, in parte già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e alla legge 19 marzo 1983, n. 72, figurano ora in Bilancio per il valore attribuito sulla base della perizia di stima a norma del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.
La Cooperativa non ha mai fatto ricorso a rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori attribuiti da perizie di stima che trovano riscontro nelle rilevazioni dall'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.
In ottemperanza del Principio Contabile OIC n.16 le immobilizzazioni destinate alla vendita, valutate in base ai preliminari di vendita stipulati con gli assegnatari degli appartamenti, sono state imputate nelle rimanenze di prodotti finiti.

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	84.230.790
Rivalutazione monetaria	134.805.438
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.992.300)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	**216.043.928**
Acquisizione dell'esercizio	3.228.762
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	(27.847)
Cessioni dell'esercizio	(7.048.349)
Giroconti positivi (riclassificazione)	158.163
Giroconti negativi (riclassificazione)	(725.175)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(369.612)
Saldo al 31/12/2016	**211.259.870**

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e sulle manutenzioni cicliche periodicamente apportate agli stabili al fine di mantenere uno standard abitativo adeguato.
Con delibera assembleare del 26/05/2015 una parte del patrimonio immobiliare è stato offerto ai soci per l'assegnazione in proprietà. Gli appartamenti interessati alla vendita sono ubicati nei quartieri di via Ferrieri, via Cascella e via Rizzardi a Milano. Nell'esercizio sono state cedute unità immobiliari per Euro 918.441, realizzando plusvalenze per Euro 153.939 e minusvalenze per Euro 29.332. Inoltre sono stati classificati tra le rimanenze Euro 725.175 relativi a tre unità immobiliari, di cui una sola unità abitativa, ubicata in via del Futurismo a Milano, è stata oggetto di rogito entro il 31/12/2016.
Relativamente alla cessione di ramo d'azienda alla controllata Ecopolis Servizi srl, sono state conferite unità commerciali per un controvalore di Euro/Mil. 9,8, scaricando immobilizzazioni per un valore, al netto dei relativi fondi ammortamento, di Euro 5.967.018 e realizzando una plusvalenza di Euro 3.832.983.
Nell'esercizio si è proceduto alla svalutazione di uffici utilizzati dalla Cooperativa nella sede distaccata di Rogoredo per Euro 27.847, al netto del relativo fondo ammortamento.
Gli incrementi dell'esercizio, pari ad Euro 3.228.762, sono composti da immobilizzazioni in corso completate per Euro 2.091.466 e da costi per la ristrutturazione di immobili sostenuti nell'esercizio per Euro 1.137.296, in particolare:

- Ultimazione lavori di ripristino facciate Via Cefalonia per Euro/Mil. 1,4 (di cui Euro/000 358 nel 2016)
- Tetto Via Sapri per Euro/000 273
- Ballatoi Via Giorgi per Euro/000 128
- Condotta fognaria Via Gorlini per Euro/000 22
- Impianto Videosorveglianza Via Cefalonia e Trenno 15 per Euro/000 20
- Riqualificazione Centrale Termica Via Ferrieri per Euro/000 102
- Sostituzione generatori Via Osma per Euro/000 108
- Ristrutturazione Via Medea 11 per Euro/000 162
- Contabilizzatori di calore per Euro/000 112
- Ristrutturazione alloggi per Euro/000 703

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.170.570
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.521.127)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	**1.649.443**

Acquisizione dell'esercizio	230.785
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(46.723)
Giroconti positivi (riclassificazione)	36.978
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(156.991)
Saldo al 31/12/2016	**1.713.492**

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a lavori straordinari sulle centrali termiche di via Osma e via Ferrieri, mentre le cessioni e i giroconti, per un valore di Euro 9.745, rappresentano il valore netto degli impianti legati agli immobili conferiti alla controllata Ecopolis Servizi srl.

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	96.458
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(89.275)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	**7.183**
Acquisizione dell'esercizio	5.100
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(1.877)
Giroconti positivi (riclassificazione)	1.877
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(2.503)
Saldo al 31/12/2016	**9.780**

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	643.238
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(589.804)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	**53.434**
Acquisizione dell'esercizio	1.856
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	(201.514)
Giroconti positivi (riclassificazione)	165.013
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(15.464)
Saldo al 31/12/2016	**3.325**

L'incremento di Euro 1.853 è relativo all'acquisto di arredi per l'alloggio in affitto di via Caldirola a Milano, mentre le cessioni e i giroconti, per un valore di Euro 36.501, rappresentano il valore netto di mobili, arredi, macchine elettroniche e automezzi in gran parte conferiti ad Ecopolis Servizi srl.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	4.366.490
Acquisizione dell'esercizio	994.472
Cessioni dell'esercizio	(104.595)
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	(2.091.466)
Altre variazioni	
Saldo al 31/12/2016	**3.164.901**

Gli incrementi, per Euro 944.472, sono relativi a costi di completamento dei progetti già iniziati per Euro 799.001 e a nuovi progetti, sotto dettagliati, per Euro 195.471. I giroconti rappresentano il valore dei progetti completati e assegnati alle relative classi delle immobilizzazioni materiali. Le cessioni, per Euro 104.595, rappresentano il valore dei lavori di ripristino dell'immobile commerciale di via Don Bosco a Milano, conferito ad Ecopolis Servizi srl.

Nuovi Progetti	31/12/2016
PROGETTO PREVENZ. INCENDI - ROGOREDO	8.227
INNALZ. FALDA - Imm.li Rogoredo	8.522
RISTRUTTURAZIONE VIA MEDEA 15	151.577
RISTRUTTURAZIONE TETTO VIA RIZZARDI	22.180
AMMODERNAMENTO ASCENSORI VIA TRENNO 15	4.965
Totale	**195.471**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	84.230.790	3.170.570	96.458	643.238	4.366.490	92.507.546
Rivalutazioni	134.805.438	-	-	-	-	134.805.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.992.300	1.521.127	89.275	589.804	-	5.192.506
Valore di bilancio	216.043.928	1.649.443	7.183	53.434	4.366.490	222.120.478
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	3.228.762	230.785	5.100	1.856	994.472	4.460.975
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(567.012)	36.978	1.877	165.013	(2.091.466)	(2.454.610)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	7.048.349	46.723	1.877	201.514	104.595	7.403.058
Ammortamento dell'esercizio	369.612	156.991	2.503	15.464	-	544.570
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	27.847	-	-	-	-	27.847
Totale variazioni	(4.784.058)	64.049	2.597	(50.109)	(1.201.589)	(5.969.110)
Valore di fine esercizio						
Costo	79.642.147	3.354.632	99.681	444.591	3.164.901	86.705.952
Rivalutazioni	134.805.438	-	-	-	-	134.805.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.187.715	1.641.140	89.901	441.266	-	5.360.022
Valore di bilancio	211.259.870	1.713.492	9.780	3.325	3.164.901	216.151.368

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16 e a seguito di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2015 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.
A partire dall'esercizio 31/12/2015 non si è più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

La voce Terreni e Fabbricati ha subito una svalutazione di Euro 27.847 relativa all'adeguamento del valore degli immobili in uso alla Cooperativa ubicati in via Rogoredo a Milano.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2016 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.
Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	134.805.438		134.805.438
Totale	**134.805.438**		**134.805.438**

Nel dettaglio le rivalutazioni di immobili effettuate dalla cooperativa sono le seguenti:

Descrizione	Riv. ex L. 576/75	Riv. ex L. 72\83	Riv. ex L. 413\91	Riv. ex L. 2\09	Totale
- Terreni e fabbricati	12.807	2.196.759	1.264.734	131.331.138	134.805.438
Totale	**12.807**	**2.196.759**	**1.264.734**	**131.331.138**	**134.805.438**

Immobilizzazioni finanziarie

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto, che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

Il criterio del costo ammortizzato è stato adottato anche per i titoli iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
18.509.286	18.156.805	352.481

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

Partecipazioni

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo	956.659	6.557.700	2.759.850	10.274.209	1.300.000
Svalutazioni	443.708	465.058	2.206.458	3.115.224	-
Valore di bilancio	512.951	6.092.642	553.392	7.158.985	1.300.000
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.728.689	12.500	78.513	2.819.702	500.000
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	35.000	-	35.000	500.000
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	458.101	145.255	1.205	600.660	-
Altre variazioni	-	-	-	-	8.350
Totale variazioni	2.270.588	(167.755)	77.308	2.180.141	8.350
Valore di fine esercizio					
Costo	3.681.447	6.535.199	2.838.363	13.055.009	1.308.350
Svalutazioni	897.908	610.312	2.207.663	3.715.883	-
Valore di bilancio	2.783.539	5.924.887	630.700	9.339.126	1.308.350

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo d'acquisto o di sottoscrizione, così come le altre partecipazioni.

Per le seguenti partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate al costo di acquisto, che hanno un valore di iscrizione in bilancio superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata (*fair value*), si rileva:

Denominazione	Capitale in Euro	Quota in Euro	Quota %	Valore a bilancio	Fair Value	Maggior Valore	Motivazione
IMPRESE CONTROLLATE							
Ecopolis Servizi Srl	2.190.000	2.190.000	100,00	2.773.939	2.421.055	**352.884**	Maggior Valore Patrimoniale Attivo

IMPRESE COLLEGATE							
Città Contemporanea Spa	5.900.000	1.276.170	21,63	4.696.343	3.859.104	**837.239**	Perdita Temporanea su Intervento Edilizio in corso
Rho 2015 Spa	120.000	32.400	27,00	32.400	21.985	**10.415**	Perdita Temporanea
Divim Srl	100.000	30.000	30,00	30.000	21.039	**8.961**	
Settimo Borgo Srl	129.000	40.000	31,01	40.000	26.754	**13.246**	Perdita Temporanea su Intervento Edilizio in avvio
Borgo Magliano Srl	2.250.000	600.000	26,67	600.000	482.410	**117.590**	Maggior Valore Patrimoniale Attivo

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito un cambiamento di destinazione.

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

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	Città	Capitale sociale in Euro	Utile (Perdita) in Euro	Patrimonio netto in Euro	Quota posseduta in Euro	Quota %	Valore a bilancio	Fair Value
Ecopolis Servizi Srl	Milano	2.190.000	18.255	2.421.055	2.190.000	100,00	2.773.939	2.421.055
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	(2.617.390)	(2.330.092)	74.700	83,00	0	0
Sicurgas srl	Milano	100.000	(59.460)	429.971	99.000	99,00	9.600	425.671

Per Ecopolis Servizi srl e Residenze Tiziana srl i valori di riferimento sono stati estratti dai progetti di bilancio 2016 in fase di approvazione e dal Bilancio al 31/12/2015 per quanto riguarda Sicurgas Spa.

Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale in Euro	Utile (Perdita) in Euro	Patrimonio netto in Euro	Quota posseduta in Euro	Quota %	Valore a bilancio	Fair Value
Corcab Sviluppo Soc. Coop.	Milano	2.793.660	(222.283)	1.288.339	1.077.180	38,56	496.144	496.144
Città Contemporanea Spa	Reggio Emilia	5.900.000	(1.349.981)	17.841.442	1.276.170	21,63	4.696.343	3.859.104
Rho 2015 Spa	Reggio Emilia	120.000	(44.984)	81.427	32.400	27,00	32.400	21.985
Divim Srl	Milano	100.000	(26.298)	70.131	30.000	30,00	30.000	21.039
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	86.275	(42.725)	40.000	31,01	40.000	26.754
Consoci Energie Srl (ex-Ecoal)	Milano	100.000	(168.951)	(99.345)	25.000	25,00	0	0
Quality Living Service Scrl	Milano	90.000	(3.665)	112.726	30.000	33,33	30.000	37.572
Borgo Magliano Srl	Magliano (GR)	2.250.000	(371.526)	1.808.810	600.000	26,67	600.000	482.410

Nel bilancio sono iscritte partecipazioni in imprese collegate per un valore superiore al loro *fair value*. Le ragioni per le quali non si è ritenuto di doverne ridurre il valore contabile sono sintetizzate in precedenza.

Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile (Perdita)	% Poss.	Quota posseduta in Euro	Valore bilancio	Fair Value
Prospettive Urbane Spa	Milano	136.549		(67.915)	2,00			
Unipol Gruppo Finanziario Spa	Bologna	3.365.292.408	5.751.847.171	165.500.179	0,00		3.078	3.078
Gestione Multiservice Srl	Milano	412.900	1.071.098	36.246	1,10		5.194	5.194
Banca di Credito Coop. Carugate e Inzago	Carugate (MI)	42.968.714	239.500.180	2.175.072			983	983
Finabita Spa	Roma	1.370.720	1.299.606	(14.670)	5,79		79.313	79.312
Genera Spa	Milano	2.300.000	2.205.629	(94.371)	4,35		100.000	100.000
Corcab Lombardia Soc. Coop. in liquidazione	Milano	50.000	(5.351.601)	(55.714)	12,43			
Hinterland Soc. Coop. in liquidazione	Milano	50.000	(7.526.992)	(402.180)	1,34			
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	Reggio Emilia	29.758.104	71.825.175	315.708	0,22		63.981	63.981
Coop. Degradi Soc. Coop.	Milano	1.030.654	32.808.378	(6.846.605)	32,57		335.700	335.700
Consorzio Iniziative Cooperative Soc. Coop.	Milano	3.351.674	1.999.017	(1.352.658)	28,01			559.925
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	Sesto S. Giovanni (MI)	150.000	150.000		20,00		30.000	30.000
Cooperfidi	Roma	7.769.253	22.248.905	(193.786)	0,09		7.230	20.024
Coopservizi	Milano	154.791	2.957.523	(20.211)	0,28		4.704	433
Ceref	Milano	118.031	2.987	(101.078)	0,27		516	8
Coop. Amico					0,00			
Coop. Le Querce					0,00			
Coop. Centro Storico in liq.	Milano	31.000			0,00			

Ove disponibili i valori di riferimento sono stati estrapolati dagli ultimi bilanci approvati dalle partecipate o dagli ultimi bilanci archiviati dalla cooperativa.

Le variazioni intervenute sono conseguenti a:

Incrementi	Acquisti	Rivalutazioni	Importo
Imprese controllate	2.728.689		2.728.689
Imprese collegate	37.500		37.500
Altre imprese	78.513		78.513
Totale	**2.844.702**		**2.844.702**

Decrementi	Cessioni	Svalutazioni	Importo
Imprese controllate	3.900	454.201	458.101
Imprese collegate	35.000	170.254	205.254
Altre imprese		1.205	1.205
Totale	**38.900**	**625.660**	**664.560**

Le variazioni intervenute sono così dettagliate:

DENOMINAZIONE	VALORE 31/12/2015	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31/12/2016
a) Società controllate				
RESIDENZE TIZIANA SRL	603.158	24.750		627.908
F.do svalutazione RESIDENZE TIZIANA	(443.707)	(184.201)		(627.908)
E.CO.POLIS SERVIZI SRL	70.000	2.703.939		2.773.939
SICURGAS SRL	283.500		3.900	279.600
F.do svalutazione SICURGAS SRL	0	(270.000)		(270.000)
b) Società collegate				
PROGETTO ROGOREDO SRL	35.000		35.000	0
CONSOCI ENERGIE SRL	12.500	37.500	25.000	25.000
F.do svalutazione CONSOCI ENERGIE	0	(25.000)		(25.000)
CORCAB SVILUPPO	1.077.180			1.077.180
F.do svalutazione CORCAB SVILUPPO	(460.781)	(120.254)		(581.035)
c) Altre Società				
UNIPOL ASSICURAZIONI SPA	72.383			72.383
F.do svalut. UNIPOL ASSICURAZIONI	(68.100)	(1.205)		(69.305)
COOPSERVIZI	1.704	3.000		4.704
C.C.F.S	63.468	513		63.981
GENERA SPA	25.000	75.000		100.000
	1.271.305	**2.244.042**	**63.900**	**3.451.447**

Partecipazioni in imprese controllate

ECOPOLIS SERVIZI SRL
Ecopolis Servizi è la società operativa di Delta Ecopolis e ha la funzione di assistere sia la cooperativa che le società di scopo partecipate dalla stessa. Si propone inoltre anche a soggetti terzi come moderno gestore sociale in grado di affiancare ai tradizionali servizi di gestione degli edifici anche attività culturali, sociali e ricreative per gli utenti. Il suo punto di forza sono dunque i servizi di natura immobiliare (sviluppo urbanistico, amministrazione, commercializzazione, coordinamento tecnico), energetici e di gestione integrata di grandi patrimoni immobiliari pubblici e privati.
La società è al centro di un ambizioso progetto volto a renderla protagonista del mercato dei servizi all'abitare, che comprende anche un deciso rafforzamento della sua patrimonialità, sia in termini di mezzi propri che di capacità di generare reddito. Proprio al fine di garantire alla società la piena autonomia economica e finanziaria, Delta Ecopolis ha deciso di conferire alla stessa il ramo di azienda legato agli immobili aventi natura commerciale ed industriale, proprietà compresa.
Al fine di operare con la massima trasparenza e nel pieno rispetto delle norme e dei valori di mercato, il valore del ramo d'azienda è stato quantificato dalla D.ssa D'Adamo, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con relazione ai sensi dell'articolo 2465 del Codice Civile alla data del 31 Agosto 2016 e, non essendosi verificati fatti di rilievo dopo tale data, asseverata di giuramento avanti al Notaio Grumetto di Milano in data 1 Dicembre 2016, numero di repertorio 12686. In seguito, con assemblea straordinaria tenutasi in data 5 Dicembre 2016, Delta Ecopolis lo ha conferito alla società a titolo di aumento capitale attribuendogli un valore di Euro 2.119.845, peraltro inferiore alle risultanze di stima, a cui è stato aggiunto l'importo in contanti di Euro 155, in modo da aumentare il capitale sociale sino ad Euro 2.190.000.
Unitamente agli immobili sono stati ceduti i 51 contratti di locazione commerciali ad essi associati, le cauzioni versate dai locatari ed i relativi crediti e debiti. La società si è fatta carico dell'apertura di credito ipotecario esistente, pari ad Euro 7.163.004, con garanzia ipotecaria insistente su parte degli immobili siti in Milano.
Si tratta di un'operazione importante, che permette alla società di presentarsi di fronte al mercato dei servizi all'abitare con una dotazione patrimoniale ed un patrimonio netto adeguati alla missione che è chiamata a svolgere. La bozza di bilancio d'esercizio al 31/12/2016 chiude con un risultato positivo di Euro 18.255.

RESIDENZE TIZIANA SRL
La società sta gestendo due lotti dalle caratteristiche ben distinte: il lotto R13 è ormai un complesso immobiliare del tutto completato di oltre 100 alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui 44 ancora da vendere; il lotto R12 è composto tuttora dalla sola area edificabile in regime di edilizia libera. Su entrambi i lotti sono in essere dei finanziamenti bancari significativi ma con caratteristiche tecniche diverse per ciascun lotto.

Le dinamiche del mercato immobiliare milanese risentono del momento non positivo del settore immobiliare e dell'economia in generale. Calibrare una strategia di vendita e di sviluppo basata sul medio-lungo periodo in presenza di una compagine sociale con aspettative ed esigenze diverse non è stato facile, al punto che dopo un articolato confronto interno si è addivenuti ad un accordo che ha permesso ad una parte dei soci di cedere le proprie quote di partecipazione ai rimanenti, di modo che attualmente Delta Ecopolis detiene l'83% delle quote ed Edilvit il 17%.
Nell'ambito dell'accordo i soci uscenti, la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi e la Cooperativa Edificatrice di Muggiò, hanno acquisito distintamente la proprietà di 29 alloggi oltre all'accollo della quota di mutuo corrispondente, che ha permesso alla società di ridurre notevolmente l'indebitamento bancario ed il corrispondente ammontare di oneri finanziari, oltre a ridurre le spese condominiali ormai a pieno regime.
Pertanto le vendite effettive a terzi effettuate nel corso del 2016 sono state solamente cinque. Sono a portafoglio ulteriori undici vendite, di cui otto ancora nei confronti di una cooperativa – Abitare – che sono state perfezionate agli inizi del 2017.
Gli alloggi tuttora invenduti sono dunque 44, di cui sette attualmente concessi in locazione, il che permette perlomeno di neutralizzare i costi diretti.
Per quanto riguarda invece il lotto R12 è oggettivo rilevare che sino ad oggi non vi siano state le condizioni per un suo immediato sviluppo, vuoi per le attuali condizioni del mercato vuoi per le divergenze di vedute all'interno della precedente compagine sociale. Non vi è alcun dubbio che il mantenere a magazzino un'area di queste dimensioni rappresenti un impegno economico e finanziario importante che i soci attuali si stanno impegnando a sostenere, avviando nel contempo una fase di approfondimento e di confronto con altri soggetti potenzialmente interessati ad un suo sviluppo. Potrebbe anche prendere forma un accordo per una vendita incrociata di aree edificabili e/o quote di partecipazione in società di sviluppo immobiliare che ci permetterebbe la diversificazione del rischio commerciale e la cessione di una parte significativa dell'attuale stock di alloggi disponibile.
Nel contempo le operazioni effettivamente eseguite e le aspettative su quelle di immediata esecuzione hanno determinato un effetto negativo sul conto economico della controllata.
In termini gestionali gli effetti dei valori di vendita e di rettifica sui valori di magazzino hanno determinato un primo margine, inteso come differenza tra ricavi di vendite e differenziale sulle rimanenze, negativo per 1,5 milioni di euro. Preso atto della mancanza di valore aggiunto generato dalle vendite effettuate, i costi di gestione e gli oneri finanziari non possono che incrementare tale importo.
Il bilancio 2016 in corso di approvazione rileva infatti una perdita d'esercizio di Euro 2.617.390, superiore al patrimonio netto, pertanto si è provveduto a svalutare totalmente la partecipazione e ad accantonare un fondo svalutazione crediti per Euro 1.988.233.

SICURGAS SRL
La società svolge la propria attività nel settore dell'impiantistica e gestione energetica. È controllata con il 99% delle quote al valore di acquisto di Euro 283.500, riconoscendo un sovrapprezzo rispetto al capitale sociale pari a Euro 100.000. Il bilancio chiuso al 31/12/2015 presentava un patrimonio netto di Euro 429.971. Nel corso dell'esercizio sono state cedute quote pari all'1% del capitale sociale per Euro 3.900. Sono in corso delle valutazioni sulla strategicità di questa società nell'attuale contesto operativo di Delta Ecopolis, per cui è stato prudenzialmente stanziato un fondo svalutazione per Euro 270.000 al fine di portare il valore della partecipazione alla soglia minima di mercato.

Partecipazioni in imprese collegate

CORCAB SVILUPPO SOC COOP
Il Consorzio ha sempre come posta principale la partecipazione nel 25% del capitale della società Immobiliare Boffalora s.r.l. - che a sua volta detiene il 30% delle quote della società Draba s.r.l. - per nominali € 10.000.
Nell'esercizio è uscita dalla compagine sociale (tramite rinuncia) la cooperativa Degradi, la quale deteneva una partecipazione di Euro 359.060, pari all'11,39% del capitale sociale che è stato ridotto riclassificando tale importo tra le riserve disponibili di patrimonio netto; la quota di partecipazione di Delta Ecopolis è dunque cresciuta dal 34,17% al 38,56%. In data 06/04/2016 la società ha acquisito da Prospettive Urbane Spa la quota di partecipazione da questa detenuta in Euromilano Spa pari al 24,56% del capitale sociale. In data 12/09/2016 è stato acquisito sempre dalla stessa società il diritto di superficie trentennale relativo a n. 2 box siti in via Cerva, a Milano, per un controvalore di Euro 35.000. Queste cessioni hanno permesso di chiudere definitivamente la stessa Prospettive Urbane.

CITTA' CONTEMPORANEA SPA
Nel corso del 2016 sono proseguite le attività di realizzazione degli alloggi nel comparto denominato “R7-1” e la percentuale di completamento al 31/12/2016 si attesta al 79% circa. I lavori si completeranno presumibilmente nel mese di giugno 2017 ed inizieranno contestualmente gli atti di vendita.

Le vendite degli alloggi sono cresciute rispetto all'esercizio precedente ed ad oggi siamo a 120 unità su 193, per cui la percentuale di assegnazione si attesta al 62%.
E' uno degli interventi residenziali di maggior rilievo in corso nella città di Milano, forse il maggiore tra quelli destinati ad una fascia di pubblico “normale”, in grado di permettersi un'abitazione di qualità al giusto prezzo.
Inevitabilmente i bilanci degli esercizi in cui l'iniziativa prende avvio chiudono con risultati economici negativi, ma si ritiene che i profitti attesi permetteranno di azzerare le perdite pregresse e incrementare il patrimonio netto della società.
Si segnala infine che Città Contemporanea aderisce al regime di Trasparenza Fiscale ma non si indicano gli effetti da essa derivanti, in quanto non rilevanti ai fini di una redazione veritiera e corretta del Bilancio e della comprensione dello stesso.

SETTIMO BORGO SRL
Per quanto riguarda l'area di Settimo Milanese il 2017 potrebbe essere l'anno decisivo, infatti è stato presentato in Comune il Piano Integrato di Intervento, che prevede la realizzazione di circa 130 alloggi. Se non vi saranno ulteriori prolungamenti dell'iter urbanistico l'adozione è prevista entro l'anno.
Nella consueta ottica della minimizzazione dei rischi commerciali è stato proposto al Consorzio Cooperative Lavoratori di proporre insieme l'intervento, come sta attualmente accadendo per Lambrate Housing.
Nel frattempo nel Maggio 2016 il socio Degradi ha ceduto ad Edilvit la sua quota di partecipazione pari al 15,5% del capitale sociale.
La perdita d'esercizio 2015 di Euro 168 mila è stata coperta dai soci utilizzando in parte le riserve disponibili ed in parte rinunciando ai crediti finanziari: la quota di competenza della cooperativa era pari al 31,01%. E' del tutto evidente che la società, sino a quando non avvierà operativamente il cantiere e soprattutto le vendite, è destinata a chiudere in passivo i propri bilanci. La nostra aspettativa è che tali perdite non siano destinate ad essere durevoli ma ad essere riassorbite dai profitti attesi.

CONSOCI ENERGIE SRL
Delta Ecopolis attraverso Consoci Energie propone la vendita di gas ed energia elettrica ai soci per gli usi domestici e alle imprese.
E' un settore caratterizzato da un elevato livello di concorrenza e da margini molto ridotti, e a fare la differenza sono i volumi di vendita e le competenze tecniche. Al fine di rafforzare quest'ultimo aspetto, nel Novembre 2016 sono entrati nella compagine sociale 3T Srl e Holding Partecipazioni Energia Srl, due partner industriali. La quota di partecipazione di Delta Ecopolis è scesa dunque dal 50% al 25% del capitale.
Il bilancio 2016, in virtù delle problematiche di cui abbiamo appena parlato, chiude con un passivo pari ad Euro 168.951, valore che eccede il patrimonio netto. Pertanto è stato necessario nel mese di Marzo 2017 - azzerarlo e ricostituirlo con le stesse quote e soci ad Euro 10.000.
Si ritiene che l'ingresso dei nuovi soci apporterà quel bagaglio di competenze necessario a mettere la società nelle migliori condizioni operative possibili, vuoi con significative efficienze sul fronte costi vuoi con un adeguato incremento dei ricavi.

RHO 2015 SRL
Vale quanto scritto lo scorso anno, ovvero l'intento da parte dei soci di non avviare questo intervento, vuoi per le difficoltà di una parte dei soci stessi, che si trovano in procedure concorsuali, vuoi per le complicazioni urbanistiche che hanno decisamente dilatato i tempi di avvio originariamente previsti. Nell'esercizio sono stati nuovamente prorogati gli accordi di moratoria con IntesaSanpaolo Spa e B.ca Popolare di Sondrio relativi ai finanziamenti ipotecari concessi per l'acquisto dell'area sita nel comune di Rho (MI). Nel frattempo prosegue la ricerca di un acquirente per l'intera società o suoi assets.

DIVIM SRL
Nell'esercizio la società ha spesato le rimanenze contabilizzate nel corso dei precedenti esercizi relative ai costi preliminari di un intervento edilizio in un'area, ancora da acquisire, nel comparto di Cascina Merlata a Milano. La perdita risultante di Euro 470.374 eccede il patrimonio netto disponibile, pertanto gli amministratori provvederanno a convocare al più presto l'assemblea dei soci per deliberare gli opportuni provvedimenti.

QUALITY LIVING SERVICE SCRL
Delta Ecopolis, insieme alle Cooperative Uniabita e Degradi, ha dato vita a QLS, che dopo meno di due anni di vita si è affermata come interlocutore di importanti gestori di patrimoni.
Con questa società dal carattere cooperativo viene gestita l'utenza delle residenze del Fondo “Policlinico – Cà Granda”, il progetto di housing sociale di Cascina Merlata e il “Borgo Sostenibile” di Figino.
L'obiettivo dei soci è quello di trasferire la qualità gestionale delle cooperative su altri patrimoni immobiliari, estendendo la cultura cooperativa al di là dei luoghi presidiati storicamente.
Il progetto di Bilancio al 31/12/2016 evidenzia una modesta perdita d'esercizio di Euro 3.665.

BORGO MAGLIANO SRL
La società gestisce sia immobili di proprietà sia appartamenti di proprietà di terzi, oltre a strutture ricettive, di ristorazione e di intrattenimento facenti parte del resort di Borgo Magliano, situato nella Maremma toscana.
La partecipazione presenta un valore contabile superiore al fair value: non si procede alla svalutazione della partecipazione poiché si ritiene che la perdita di valore possa essere recuperata da risultati positivi futuri.

La copertura di eventuali perdite sarà effettuata tramite rinuncia ai crediti finanziari, pertanto le partecipazioni che presentano fair value inferiore al valore contabile non sono state svalutate.

Partecipazioni in altre imprese

Vengono di seguito commentate le principali variazioni alle partecipazioni in altre imprese.

PROSPETTIVE URBANE SPA
Nel gennaio 2017 è stato approvato il Bilancio finale di liquidazione al 28 Dicembre 2016, che chiude con un risultato negativo di Euro 67.915. La perdita dell'esercizio, sommata alle perdite pregresse, è stata coperta mediante l'utilizzo del capitale sociale, pertanto non è stato presentato alcun piano di riparto.
Con quest'ultimo atto si chiude uno dei capitoli migliori della storia recente delle cooperative, in quanto attraverso Prospettive Urbane e la sua partecipazione in Euromilano si è potuto partecipare ad importanti e profittevoli interventi immobiliari. Purtroppo, la stessa Euromilano è stata travolta da una crisi economica e finanziaria così profonda che solo i soci di estrazione bancaria hanno potuto e possono tuttora sostenere.

UNIPOL ASSICURAZIONI SPA
È stato ridotto il fondo svalutazione della partecipazione di Euro 1.205 al fine di ripristinare il valore contabile alle quotazioni comunicate da Unipol Banca al 31/12/2016.

CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO
Come di consueto CCFS ha deliberato in corso d'anno l'aumento gratuito di capitale sociale tramite la distribuzione dei dividendi non liquidati: l'incremento gratuito non viene registrato in contabilità in ossequio al Principio Contabile OIC 21. Il valore certificato delle quote azionarie è pari a Euro 64.720, contro un valore contabile di Euro 63.981.

GENERA SPA
L'attività della nuova società è volta a favorire la costituzione di nuove cooperative che sviluppino progetti tecnologici e innovativi, ed è partecipata dalle maggiori cooperative aderenti a Legacoop Lombardia.
Delta Ecopolis ha sottoscritto azioni per Euro 100.000, pari al 4,35% del capitale sociale al 31/12/2016 di Euro 2.300.000. Il capitale sociale è aumentato nell'esercizio per Euro 600.000, pari a 1.200 nuove azioni, grazie all'ingresso C.A.A. SC (per Euro 100.000) e COOPFOND SPA (per Euro 500.000).

CORCAB LOMBARDIA SOC COOP
Lo storico Consorzio, ormai in liquidazione da tempo, è sostanzialmente vicino alla cessazione che è prevista entro il 2017. Non vi è e non vi sarà incidenza sul bilancio della cooperativa in quanto la partecipazione era già stata integralmente svalutata nel corso degli esercizi precedenti.

COINCO SOC COOP
Il Consorzio Iniziative Cooperative è stato costituito per farsi carico ed occuparsi anche della gestione di alcune partite particolarmente complesse e delicate. Man mano che le società partecipate si chiudono ne vengono recepiti gli effetti economici e patrimoniali, che si riflettono specularmente sui bilanci delle cooperative socie. La partecipazione è già stata comunque svalutata integralmente.

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

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI SOC COOP
La partecipazione nel capitale della cooperativa è di antica data e per sua natura, data anche la consistenza del suo patrimonio netto, non determina effetti economici sul bilancio di Delta Ecopolis.

FINABITA SPA
Finabita è una società per azioni aderente a Legacoop che eroga esclusivamente servizi di natura tecnica, economica e finanziaria alle cooperative di abitanti sull'intero territorio nazionale.

Di seguito si riporta il dettaglio dei fondi svalutazione delle partecipazioni:

DENOMINAZIONE	VALORE 31/12/2015	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31/12/2016
a) Società controllate				
F.do RESIDENZE TIZIANA	*443.707*	*184.201*		*627.908*
F.do SICURGAS	*0*	*270.000*		*270.000*
b) Società collegate				
F.do CORCAB SVILUPPO	*460.781*	*120.254*		*581.035*
F.do CONSOCI ENERGIE	*0*	*25.000*		*25.000*
F.do RHO 2015	*4.277*			*4.277*
c) Altre Società				
F.do PROSPETTIVE URBANE	*2.731*			*2.731*
F.do UNIPOL ASSICUR	*68.100*	*1.205*		*69.305*
F.do CORCAB LOMB.	*6.213*			*6.213*
F.do HINTERLAND	*672*			*672*
F.do CO.IN.CO	*2.119.307*			*2.119.307*
F.do COOP AMICO	*5.190*			*5.190*
F.do LE QUERCE	*4.000*			*4.000*
F.do CENTRO STORICO	*244*			*244*
	3.115.222	**600.660**	**0**	**3.715.882**

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Imprese controllate	1.863.994	4.240.271		6.104.265		6.104.265
Imprese collegate		1.680.173		1.680.173		1.680.173
Altri	64.109	13.263		77.372		77.372
Arrotondamento						
Totale	**1.928.103**	**5.933.707**		**7.861.810**		**7.861.810**

Gli incrementi sono relativi a interventi finanziari a sostegno delle attività delle partecipate, mentre le svalutazioni rappresentano lo stanziamento per la copertura di perdite previste attraverso la rinuncia ai finanziamenti concessi. Per i finanziamenti a Consoci Energie e Sicurgas è applicato un tasso d'interesse del 3% annuo; tutti gli altri finanziamenti sono infruttiferi.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Saldo Iniziale	Increm.	Decrem.	Saldo Finale	F.do Sval. Iniziale	Increm.	Decrem.	F.do Sval. Finale	31/12/16
CONTROLLATE									
ECOPOLIS SERVIZI	1.300.000	473.981	0	1.773.981					1.773.981
RESIDENZE TIZIANA	5.520.125	560.260	(260)	6.080.125		(1.988.233)		(1.988.233)	4.091.892
SICURGAS SRL	381.414	0	(143.023)	238.391					238.391
Arrotondamento									1
	7.201.539	**1.034.241**	**(143.283)**	**8.092.497**	**0**	**(1.988.233)**	**0**	**(1.988.233)**	**6.104.265**
COLLEGATE									
RHO 2015 SPA	2.280.364	18.174	0	2.298.538	(1.824.291)	(474.247)		(2.298.538)	0

PROGETTO ROGOREDO	60.000	0	(60.000)	0					0
CONSOCI ENERGIE	152.000	0	0	152.000					152.000
DIVIM	130.285	0	0	130.285					130.285
SETTIMO BORGO	1.364.514	114.374	(52.300)	1.426.588	(53.000)	(28.000)	52.700	(28.700)	1.397.888
Arrotondamento									
	3.987.163	**132.548**	**(112.300)**	**4.007.411**	**(1.877.291)**	**(502.247)**	**53.000**	**(2.327.238)**	**1.680.173**
CREDITI VALTRI									
COOPERFIDI ITALIA	10.432	0	0	10.432					10.432
ROGOREDO '84 ASD	329.650	99.234	(49.970)	378.914		(378.914)		(378.914)	0
CONS. GERENZANO EX NIVEA	37.397	26.712	0	64.109					64.109
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	5.168	689	(5.027)	830					830
CANONI ANTICIPATI AUTOVETTURE	3.761		(1.761)	2.000					2.000
Arrotondamento									1
	386.408	**126.635**	**(56.758)**	**456.285**	**0**	**(378.914)**	**0**	**(378.914)**	**77.372**

Il totale delle rivalutazioni, delle svalutazioni e dei ripristini di valore a fine esercizio risulta pari:

Descrizione	31/12/2015	Acquisizioni	Cessioni	Rivalutazioni	Svalutazioni	31/12/2016
Imprese controllate	7.201.539	1.033.981	143.023		1.988.232	6.104.265
Imprese collegate	2.109.872	132.548	112.300		449.947	1.680.173
Altri	386.409	126.635	56.758		378.914	77.372
Totale	**9.697.820**	**1.293.164**	**312.081**		**2.817.093**	**7.861.810**

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	7.201.539	(1.097.274)	6.104.265	1.863.994	4.240.271
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	2.109.872	(429.699)	1.680.173	-	1.680.173
Crediti immobilizzati verso altri	386.409	(309.037)	77.372	64.109	13.263
Totale crediti immobilizzati	9.697.820	(1.836.010)	7.861.810	1.928.103	5.933.707

I crediti immobilizzati sono interamente di natura finanziaria. Di seguito si forniscono maggiori informazioni rispetto ai finanziamenti più significativi.

ECOPOLIS SERVIZI (Controllata)
Il credito ammonta a Euro 1.773.981 ed è un finanziamento infruttifero, funzionale a garantire la stabilità della gestione finanziaria rispetto alla ciclicità degli incassi da clienti.

RESIDENZE TIZIANA (Controllata)
Il finanziamento a Residenze Tiziana per complessivi Euro 6.080.125 è stato concesso in relazione alla realizzazione dell'intervento immobiliare. I tempi di esigibilità del credito sono direttamente connessi all'andamento delle vendite ed alla riduzione del mutuo in essere. A quest'ultima condizione è legata la postergazione formale di tutti i crediti verso soci.
Il credito è stato svalutato per Euro 1.988.233 in funzione della futura copertura del risultato negativo 2016 a mezzo rinuncia al finanziamento soci. L'importo è considerato esigibile oltre l'esercizio successivo.

SICURGAS (Controllata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

CONSOCI (Collegata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

DIVIM (Collegata)
Si tratta di un credito di natura finanziaria.

RHO 2015 (Collegata)
Il finanziamento ammonta ad Euro 2.298.538, a fronte del quale è stato stanziato un fondo svalutazione di pari importo, in considerazione del possibile valore di realizzo delle aree edificabili di proprietà della società e poste in vendita.

SETTIMO BORGO (Collegata)
Il finanziamento al 31/12/2016 è pari a Euro 1.426.588. Il credito si è ridotto per l'utilizzo del fondo svalutazione accantonato lo scorso esercizio per far fronte alle alla copertura delle perdite della partecipata ed incrementato a seguito del fabbisogno corrente della società. Anche per il 2016 è attesa una perdita per cui si sono accantonati Euro 28.000 a fondo svalutazione, in previsione di nuove coperture perdite attraverso rinunce ai crediti da parte dei soci.

Tra gli altri crediti immobilizzati si segnala il finanziamento concesso alla A.S.D. Rogoredo 84 per € 378.914 (integralmente svalutato nel 2016) e al Consorzio Gerenzano Ex-Nivea per € 64.109.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Ecopolis Servizi Srl	Milano	2.190.000	18.255	2.421.055	2.190.000	100,00%	2.773.939
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	(2.617.390)	(2.330.092)	74.700	83,00%	-
Sicurgas srl	Milano	100.000	(59.460)	429.971	99.000	99,00%	9.600
Totale							2.783.539

Nel bilancio sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese controllate per un valore superiore al loro *fair value*. Le ragioni per le quali non si è ritenuto di doverne ridurre il valore contabile è perché l'attivo patrimoniale è sufficientemente capiente per giustificare il criterio del costo applicato dalla Cooperativa nella valutazione della partecipazione (es. Ecopolis Servizi Srl).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Corcab Sviluppo Soc. Coop.	Milano	2.793.660	(222.283)	1.288.339	1.077.180	38,56%	496.144
Città Contemporanea Spa	Reggio Emilia	5.900.000	(1.349.981)	17.841.442	1.276.170	21,63%	4.696.343
Rho 2015 Spa	Reggio Emilia	120.000	(44.984)	81.427	32.400	27,00%	32.400
Divim Srl	Milano	100.000	(26.298)	70.131	30.000	30,00%	30.000
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	86.275	(42.725)	40.000	31,01%	40.000
Consoci Energie Srl (ex-Ecoal)	Milano	100.000	(168.951)	(99.345)	25.000	25,00%	-
Quality Living Service Scrl	Milano	90.000	(3.665)	112.726	30.000	33,33%	30.000
Borgo Magliano Srl	Magliano (GR)	2.250.000	(371.526)	1.808.810	600.000	26,67%	600.000
Totale							5.924.887

Alcune partecipazioni sono state mantenute ad un valore superiore al loro *fair value* poiché la Cooperativa ha provveduto a svalutare i crediti finanziari vantati nei confronti della partecipata in vista di una copertura delle perdite attraverso rinuncia a suddetti finanziamenti (es. Settimo Borgo Srl).

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	6.104.265	1.680.173	77.372	7.861.810
Totale	6.104.265	1.680.173	77.372	7.861.810

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.308.350	1.300.000	8.350

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Acquisti	Rivalutazioni	Riclassifiche	Altre variazioni	Cessioni	Svalutazioni
Titoli a cauzione						
Titoli in garanzia	500.000		500.000		500.000	
Altri			(500.000)	8.350		
	500.000			**8.350**	**500.000**	

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società, le variazioni sono riconducibili all'applicazione del metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari futuri prevista dal rinnovato OIC 20, non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore e non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.
La variazione di Euro 8.350 è relativa all'attualizzazione di una rivalutazione del valore nominale del titolo in base all'indice FOI e al “Premio Fedeltà” riconosciuto alla maturità ai detentori per tutta la durata.
Nell'esercizio sono state acquistate obbligazioni Unipol Banca per Euro 500.000, costituite in pegno alla stessa Unipol Banca Spa a fronte della concessione di un fido chirografario per elasticità di cassa di pari importo.
Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	630.700	1.198.638
Crediti verso imprese controllate	6.104.265	6.104.265
Crediti verso imprese collegate	1.680.173	1.680.173
Crediti verso altri	77.372	77.372
Altri titoli	1.308.350	1.308.350

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Genera SpA	100.000	100.000

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Unipol Assicurazioni SpA	3.078	3.078
Gestione Multiservice Srl	5.194	5.194
Banca di Credito Coop. Carugate e Inzago	983	983
Finabita SpA	79.313	79.312
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	63.981	63.981
Coop. Degradi SC	335.700	335.700
Consorzio Iniziative Cooperative Soc. Coop.	-	559.925
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea SC	30.000	30.000
Cooperfidi	7.230	20.024
Coopservizi	4.704	433
Ceref	516	8
Totale	630.700	1.198.638

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/ E.CO.POLIS SERVIZI SRL	1.773.981	1.773.981
CREDITI FINANZIARI V/RESIDENZE TIZIANA	4.091.892	4.091.892
CREDITI FINANZIARI SICURGAS SRL	238.391	238.391
Arrotondamento	1	1
Totale	6.104.265	6.104.265

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/DIVIM	130.285	130.285
CREDITI V/SETTIMO BORGO S.R.L.	1.397.888	1.397.888
CREDITI FINANZIARI V/CONSOCI ENERGIA SRL	152.000	152.000
Totale	1.680.173	1.680.173

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
CREDITI FINANZIARI V/CONSORZIO GERENZANO EX NIVEA	64.109	64.109
CREDITI FINANZIARI V/CONFIRCOOP	10.432	10.432
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	830	830
CANONI ANTICIPATI AUTOVETTURE	2.000	2.000
Arrotondamento	1	1
Totale	77.372	77.372

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli in garanzia	500.000	500.000
Altri Titoli	808.350	808.350
Totale	1.308.350	1.308.350

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

Vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative (o consorzi) risulta troppo oneroso determinare un controvalore della partecipazione in tali società che sia diverso dalla quota di patrimonio netto di pertinenza o dal valore nominale. Anche i crediti verso queste tipologie di società sono valutati al valore nominale, rettificato laddove intervengano condizioni particolari che ne determinino la svalutazione. Pertanto il fair-value relativo a cooperative e consorzi non è determinabile.
Per tutte le altre società non quotate, non esistendo un mercato di riferimento, il fair-value è determinato sulla base del patrimonio netto di pertinenza dell'ultimo bilancio disponibile presso la cooperativa.
Per le società Residenze Tiziana (controllata), Città Contemporanea (collegata) e Rho 2015 (collegata), il valore è legato all'andamento degli interventi in corso. La valorizzazione delle partecipazioni e dei crediti verso le tre società è il valore di carico, eventualmente ridotto per il recepimento di perdite di periodo.
Tutti i titoli immobilizzati sono iscritti al valore nominale.

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione già assegnate sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Qualora il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.
Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari d'assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio, le rimanenze sono valutate al costo d' acquisto delle aree, eventualmente incrementato degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento in corso.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate al valore di assegnazione ai soci.

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

I*. Rimanenze*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
2.596.255	3.868.213	(1.271.958)

Al 31/12/2016 non risultano impegni contrattualmente assunti per opere e servizi ancora da eseguire; gli incrementi dell'esercizio sono relativi alla riclassificazione di cespiti destinati alla vendita e poi adeguati al valore di assegnazione; i decrementi sono relativi ai rogiti notarili effettuati nell'esercizio.

Di seguito si sintetizzano i movimenti delle rimanenze avvenuti nell'esercizio:

PROGRAMMA EDILIZIO	RIMANENZE INIZIALI	VARIAZIONI D'ESERCIZIO	MARGINE D'ESERCIZIO	ASSEGNAZIONI ALIENAZIONI	CAPITALIZZ.	RIMANENZE FINALI
Intervento Gerenzano	420.473					420.473
Intervento Canneto Pavese	48.538					48.538

Arrotondamento	(1)					(1)
PRODOTTI IN LAVORAZIONE	**469.010**	**0**	**0**	**0**	**0**	**469.010**
Intervento Caldirola	668.828			(409.166)		259.662
Intervento Pru Bovisa	8.180			(8.180)		0
Alloggio via Cristo Risorto	85.000					85.000
Alloggi+box via Taviani	910.500			(145.000)		765.500
N.2 alloggi via Cimbardi 22	318.000					318.000
N.4 box Rozzano	32.000					32.000
N.1 box Trezzano	10.572					10.572
N.1 box via Perini 24	24.386					24.386
N.2 cantine via Palermo	12.870					12.870
Alloggi via Cascella	450.337	192.907	58.518	(450.337)		251.425
Alloggi via Ferrieri	878.530	177.881	(3.053)	(700.528)		352.830
Immobile via Del Futurismo	0	354.387		(354.387)		0
PRODOTTI FINITI	**3.399.203**	**725.175**	**55.465**	**(2.067.598)**	**0**	**2.112.245**
di cui Immob. Destinate alla Vendita	**1.328.867**	**725.175**	**55.465**	**(1.505.252)**	**0**	**604.255**
Caparre Confirmatorie	0	15.000				15.000
TOTALE RIMANENZE	**3.868.213**	**740.175**	**55.465**	**(2.067.598)**	**0**	**2.596.255**

GERENZANO: I costi sostenuti nell'esercizio sono stati imputati a conto economico.

VIA CALDIROLA: Al 31/12/2016 rimane un alloggio a rimanenza.

VIA CIMBARDI: Alloggi assegnati con patto di futura vendita.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	469.010	-	469.010
Prodotti finiti e merci	2.070.336	(562.346)	1.507.990
Acconti	-	15.000	15.000
Totale rimanenze	2.539.346	(547.346)	1.992.000

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	1.328.867	(724.612)	604.255

VIA CASCELLA: Alloggio assegnato e cessione definitiva prevista nel 2017.

VIA FERRIERI: Due alloggi di cui uno assegnato e cessione definitiva prevista nel 2017.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

II*. Crediti*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
3.206.351	4.192.440	(986.089)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Sui crediti iscritti nell'attivo circolante non è applicato alcun interesse.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza siano di scarso rilievo, pertanto i crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.543.956	(799.831)	744.125	744.125	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.012.286	(56.169)	956.117	956.117	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	274.677	(57.997)	216.680	216.680	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	603.672	105.668	709.340	694.498	14.842
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	757.849	(177.760)	580.089	375.531	204.558
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.192.440	(986.089)	3.206.351	2.986.951	219.400

I crediti commerciali di ammontare rilevante al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
CMB SOC. COOP.	172.438
CONGUAGLIO SPESE IMM.LI LAMPUGNANO	100.904
UNIECO SOC. COOP.	100.000
COOP. EDIF. FERRUCCIO DEGRADI SOC. COOP.	43.498
CONDOMINIO "QUINTO ROMANO"	40.149
CHIRICO ANTONINO	26.973
ROGOREDO '84 A.S.D.	26.808
PARCHEGGI ROMANA-CORVETTO-ROGOREDO SRL	19.250
ALTRI < EURO 15.000	342.127
FONDO SVAL CREDITI	(128.022)
TOTALE	**744.125**

I crediti verso controllate e collegate sono così costituiti:

Descrizione	Importo
ECOPOLIS SERVIZI SRL	847.069
RESIDENZE TIZIANA SRL	109.048
CREDITI V/CONTROLLATE	**956.117**
DIVIM SRL	47.000
CITTA' CONTEMPORANEA SRL	102.933
SETTIMO BORGO SRL	10.019
QUALITY LIVING SERVICE SCRL	53.911
CONSOCI ENERGIE SRL	2.817
CREDITI V/COLLEGATE	**216.680**

I crediti verso controllate sono così dettagliati:

- Ecopolis Servizi: Euro 847.069 per riaddebito costi e contratti di servizi;
- Residenze Tiziana: Euro 109.048 per interessi su finanziamento maturati nel 2013 e nel 2014.

I Crediti Tributari comprendono gli acconti IRES e IRAP versati nell'esercizio per complessivi Euro 414.170, oltre a crediti IVA per Euro 256.761 e crediti vari per complessivi Euro 23.567. I crediti oltre 12 mesi, pari ad Euro 14.842, sono relativi agli anticipi TFR erogati.

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

Descrizione	Importo
CREDITI V/EDILVIT SRL	315.449
DEPOSITI CAUZIONALI	204.042
CREDITI DIVERSI	60.598
	580.089

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	744.125	744.125
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	956.117	956.117
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	216.680	216.680
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	709.340	709.340
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	580.089	580.089
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.206.351	3.206.351

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015	383.894	42.195	426.089
Utilizzo nell'esercizio	434.092		434.092
Accantonamento esercizio	232.034	7.337	239.371
Saldo al 31/12/2016	**181.836**	**49.532**	**231.368**

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.
Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico.
Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

III*. Attività finanziarie*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
7.971.116	8.378.520	(407.404)

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.).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	8.378.520	(407.404)	7.971.116
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.378.520	(407.404)	7.971.116

Le attività finanziarie non immobilizzate presenti in portafoglio al 31/12/2016 sono:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2016	Variazione	Note
TIME DEPOSIT UNIPOL BANCA	600.000	0	(600.000)	
TITOLI OBBLIGAZIONARI B.CA POP. EMILIA	57.900	59.694	1.794	Ripristino di valore
POLIZZA DI CAPITALIZZAZIONE - UNIPOL	7.720.620	7.911.422	190.802	Proventi Finanziari
Totale	**8.378.520**	**7.971.116**	**(407.404)**	

La polizza a capitalizzazione garantita della Unipol Sai Assicurazioni è stata sottoscritta nel 2015 al valore nominale di Euro 7.540.000. A fine esercizio 2016 il titolo è stato incrementato del rendimento garantito di Euro 190.802 riconosciuto e comunicato dall'ente assicurativo. Pur avendo scadenza naturale il 22/01/2025, si è classificata la polizza tra le attività finanziarie non immobilizzate in quanto per la cooperativa si tratta di un investimento temporaneo di liquidità in strumenti finanziari non soggetti a forti oscillazioni del valore di mercato e con rendimenti certi superiori a quanto riconosciuto sulle disponibilità bancarie.
Nell'esercizio è stato rimborsato il time deposit di Unipol Banca per Euro 600.000.

Disponibilità liquide

IV*. Disponibilità liquide*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
5.088.617	5.992.433	(903.816)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.947.099	(1.186.312)	4.760.787
Assegni	5.139	302.091	307.230
Denaro e altri valori in cassa	40.195	(19.595)	20.600
Totale disponibilità liquide	5.992.433	(903.816)	5.088.617

Nello stato patrimoniale i crediti verso consorzi finanziari sono iscritti nei depositi bancari e postali.
Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

D) Ratei e risconti

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
32.510	49.162	(16.652)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	9.681	(6.876)	2.805
Risconti attivi	39.481	(9.776)	29.705
Totale ratei e risconti attivi	49.162	(16.652)	32.510

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

Descrizione	Importo
Rateo interessi su titoli	2.764
Rateo commissioni e spese	41
Risconto licenze software	898
Risconto conduzione riscaldamento	14.522
Risconti canoni telefonici	1.470
Risconti canoni noleggio automezzi e attrezzature ufficio	461
Risconti canoni manutenzioni contrattuali	3.814
Risconto canoni internet	601
Risconto spese condominiali	7.939
	32.510

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
153.437.159	153.314.066	123.093

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	134.519	-	3.650	4.880		133.289
Riserve di rivalutazione	127.052.357	-	-	-		127.052.357
Riserva legale	13.292.120	-	22.948	-		13.315.068
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.022.112	-	51.252	-		2.073.364
Varie altre riserve	10.736.463	(1)	-	-		10.736.462
Totale altre riserve	12.758.575	(1)	51.252	-		12.809.826
Utile (perdita) dell'esercizio	76.495	-	126.619	76.495	126.619	126.619
Totale patrimonio netto	153.314.066	(1)	204.469	81.375	126.619	153.437.159

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex legge 904/77	10.736.462
Totale	10.736.462

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	133.289	B	-
Riserve di rivalutazione	127.052.357	B	7.441.111
Riserva legale	13.315.068	B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.073.364	B	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Varie altre riserve	10.736.462	B	-
Totale altre riserve	12.809.826		-
Totale	153.310.540		7.441.111

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva ex legge 904/77	10.736.462	B
Totale	10.736.462	

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

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

	Capitale Sociale	Riserva di rivalutaz.	Riserva Legale	Riserve facoltative	Altre Riserve	Perdita a Nuovo	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Saldo al 31.12.13	**131.537**	**134.078.370**	**13.258.647**	**2.198.989**	**10.245.369**	**(251.679)**	**111.576**	**159.772.809**
Destinazione utile 2013: delibera del 22.05.14			33.473	74.756			(111.576)	**(3.347)**
Fusione Coop Groppellese	650	415.099		46	491.102			**906.897**
Incrementi dell'esercizio	4.300				2	251.679		**255.981**
Diminuzioni dell'esercizio	(3.496)			(251.679)				**(255.175)**
Risultato al 31.12.14							(7.441.120)	**(7.441.120)**
Saldo al 31.12.14	**132.991**	**134.493.469**	**13.292.120**	**2.022.112**	**10.736.473**	**0**	**(7.441.120)**	**153.236.045**
Destinazione utile 2014: delibera del 26.05.15		(7.441.111)			(9)		7.441.120	**0**
Incrementi dell'esercizio	4.728							**4.728**
Diminuzioni dell'esercizio	(3.200)	(1)			(1)			**(3.202)**
Risultato al 31.12.15							76.495	**76.495**
Saldo al 31.12.15	**134.519**	**127.052.357**	**13.292.120**	**2.022.112**	**10.736.463**	**0**	**76.495**	**153.314.066**
Destinazione utile 2015: delibera del 18.05.16							(76.495)	**(76.495)**
Incrementi dell'esercizio	3.650		22.948	51.252				**77.850**
Diminuzioni dell'esercizio	(4.880)				(1)			**(4.881)**

Risultato al 31.12.16							126.619	**129.619**
Saldo al 31.12.16	**133.289**	**127.052.357**	**13.315.068**	**2.073.364**	**10.736.462**	**0**	**126.619**	**153.437.159**

I movimenti avvenuti nelle quote sociali nel corso dell'esercizio sono di seguito riepilogati:

TABELLA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE SOCIALE
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 2,58 n. 3.455
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 5,16 n. 819
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 25 n. 1.845
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 26 n. 144
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da Euro 258,22 n. 277

Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da Euro 25 n. 146

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 2,58 n. 70
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 5,16 n. 33
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 25 n. 83
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 26 n. 5
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da Euro 258,22 n. 9

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 2,58 n. 3.385
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 5,16 n. 786
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 25 n. 1.908
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 26 n. 139
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da Euro 258,22 n. 268

Nel 2008 il capitale sociale è stato rettificato per Euro 17,26 per sanare errori pregressi.

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	Valore
Riserva ex lege 2/2009	127.052.357
Totale	**127.052.357**

b) Composizione della voce Riserva legale

L'importo della Riserva legale, pari a Euro 13.315.068 comprende gli accantonamenti degli utili d'esercizio effettuati ai sensi dell'art. 2536 C.C., così come deliberati dalle assemblee in sede di approvazione del Bilancio ordinario; nelle Altre riserve trovano collocazione gli utili d'esercizio che residuano dopo aver provveduto agli accantonamenti alla Riserva legale e al Fondo mutualistico ai sensi della Legge 59/1992; le riserve della Cooperativa sono indivisibili ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lett. b), del D.Lgs.C.P.S. 14.12.1947, n. 1577, espressamente richiamato dallo statuto. Le riserve sono costituite da utili accantonati negli esercizi e quindi esclusi parzialmente dal reddito imponibile ai sensi dell'art. 12 della legge 16.12.1977, n. 904.

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
113.203	6.211	106.992

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.211	6.211
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	106.992	106.992
Totale variazioni	106.992	106.992
Valore di fine esercizio	113.203	113.203

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2016, pari a Euro 113.203, risulta così composta:

- Fondo rischi per vertenze legali: Euro 106.992
- Fondo spese su interventi finiti: Euro 6.211

L'incremento dell'esercizio di Euro 106.992 è relativo ai rischi legati al contenzioso con il condominio di via Manduria per Euro 100.000; il restante importo è un fondo spese per il contenzioso Blu Energy.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
428.245	473.738	(45.493)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	473.738
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	43.113
Utilizzo nell'esercizio	88.606
Totale variazioni	(45.493)
Valore di fine esercizio	428.245

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.
Gli utilizzi sono relativi al passaggio di un impiegato ad Ecopolis Servizi per Euro 25.868, alla cessazione di un dirigente per Euro 8.183 e alla cessazione di un operaio per Euro 54.555.

Debiti

Debiti

D) Debiti

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
99.589.446	108.747.201	(9.157.755)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	76.408.548	(2.183.110)	74.225.438	47.816.299	26.409.139	-
Debiti verso banche	21.304.382	(5.968.888)	15.335.494	1.727.938	13.607.556	7.820.554
Debiti verso altri finanziatori	1.134.981	(91)	1.134.890	-	1.134.890	1.134.890
Acconti	823.269	(481.894)	341.375	341.375	-	-
Debiti verso fornitori	1.766.407	(661.781)	1.104.626	1.104.626	-	-
Debiti verso imprese controllate	1.774.816	(24.883)	1.749.933	1.749.933	-	-
Debiti verso imprese collegate	96.256	155.204	251.460	251.460	-	-
Debiti tributari	695.024	(72.360)	622.664	622.664	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.867	(4.448)	56.419	56.419	-	-
Altri debiti	4.682.651	84.496	4.767.147	1.041.321	3.725.826	-
Totale debiti	108.747.201	(9.157.755)	99.589.446	54.712.035	44.877.411	8.955.444

Debiti verso soci per finanziamenti

Il risparmio sociale mostra una sostanziale stabilità rispetto allo scorso esercizio, facendo segnare un lieve calo del 3%. Tali variazioni sono da considerarsi del tutto fisiologiche rispetto all'ammontare complessivo.
Da segnalare la forte domanda di vincolo da parte dei soci, che dimostra come il risparmio sociale, se gestito oculatamente ed in modo trasparente, sia ancora attrattivo e più sicuro di molte altre forme di investimento.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	76.408.548
Versamenti del periodo	5.831.867
Interessi capitalizzati	914.541

Prelievi	8.929.518
Saldo al 31/12/2016	74.225.438

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

	Descrizione	31/12/2016
A	Valore del prestito sociale	74.225.438
B	Patrimonio netto di riferimento	153.314.067
C	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,48

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalla 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 è nei limiti di legge.

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2016 è pari a euro 74.225.438 così suddiviso:

- Prestiti Sociali vincolati euro 26.409.139
- Prestiti Sociali non vincolati euro 47.816.299

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma di autofinanziamento prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "*Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche*" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017.

Le nuove disposizioni prevedono un limite massimo di raccolta di risparmio presso i propri soci non superiore al triplo del patrimonio. Solo qualora l'ammontare complessivo del prestito sociale superi tale limite (fino ad un massimo del quintuplo del patrimonio), il 30% del prestito sociale deve essere assistito da idonea garanzia.

Gli altri provvedimenti della Banca d'Italia in relazione alle cooperative riguardano:

a) Le modalità di prelievo
Il prelievo non può essere a vista e la richiesta di rimborso deve essere comunicata con un preavviso non inferiore a 24 ore.

b) L'indice di struttura finanziaria
Nella nota integrativa deve essere evidenziato "*l'indice di struttura finanziaria*" dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (Al), ossia:

(Pat + Dm/l) / Al.

La Banca d'Italia chiarisce che, al fine di rappresentare un corretto equilibrio finanziario, l'indice di struttura finanziaria deve essere uguale o maggiore di 1.

Considerato che il prestito sociale ordinario è allocato fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è il seguente:

	Indice di struttura finanziaria		31/12/2016
	(Pat + Dm/l) / Al		
	Patrimonio netto		153.437.160
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale vincolato	26.409.139	
4	verso banche	13.607.556	
6	acconti		
14	Altri debiti	5.402.164	
	Totale debiti medio/lunghi		45.418.859
A	**Totale Pat + Dm/l**		**198.856.019**

	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	14.758		
	II - Materiali	216.151.368		
	III finanziarie	18.509.287		
B	**Totale AI**		**234.675.413**	
C	***Indice di struttura finanziaria***	**A/B**	**0,85**	**<1**

Sulla base dell'andamento storico delle movimentazioni del prestito sociale e indipendentemente dalla sua allocazione in bilancio tra debiti a breve o a medio–lungo, il Consiglio di Amministrazione ritiene maggiormente aderente alla natura del prestito considerare l'incidenza delle movimentazioni sul totale del prestito stesso, al fine di pervenire alla determinazione della parte di prestito che può essere considerato a medio–lungo termine.

L'incidenza percentuale delle movimentazioni del prestito negli ultimi cinque esercizi è la seguente:

	2012	2013	2014	2015	2016
	%	%	%	%	%
Movimentazioni/Prestito sociale (%)	(1,88)	3,71	(0,20)	(3,83)	(3,39)

La movimentazione peggiore del quinquennio è quindi pari a (3,83)% che rapportata al totale del prestito sociale al 31 dicembre 2016 fa ritenere che la parte di prestito da considerare prudenzialmente a breve termine sia Euro 2.840.958, pertanto il prestito a medio-lungo termine sarà pari a Euro 71.384.480.

Sulla base delle suddette considerazioni l'indice di struttura finanziaria ricalcolato risulta superiore/pari a 1 come evidenziato dalla seguente tabella.

Indice di struttura finanziaria			**31/12 /2016**	
	(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		153.437.159	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestito sociale vincolato	71.384.480		
4	verso banche	13.607.556		
6	acconti			
14	Altri debiti	5.402.164		
	Totale debiti medio/lunghi		92.311.328	
A	**Totale Pat + Dm/l**		**243.831.359**	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	14.758		
	II - Materiali	216.151.368		
	III finanziarie	18.509.286		
B	**Totale AI**		**234.675.413**	
C	***Indice di struttura finanziaria***	**A / B**	**1,04**	**>1**

Ulteriori informazioni sono riportate nella Relazione sulla Gestione.

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari a Euro 15.335.494, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Per Euro 13.607.556 ha scadenza oltre l'esercizio 2017. Per il finanziamento BPM di nominali Euro/Mil. 2,5 acceso nell'esercizio è stato applicato il costo ammortizzato, poiché contabilmente decurtato delle spese sostenute di Euro 31.250.

Movimentazione dei mutui e dei prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito al 31/12/2015	Erogazioni / Incrementi	Rimborsi / Decrementi	Debito al 31/12/2016	Rimborsi entro 12 mesi	Valore Ipoteca	Scadenza
Unipol Banca APC c /c1653	5.049.174		49.168	5.000.006	500.006	10.000.000	giu-20
Unipol Banca APC c /c2029	7.605.486		7.605.486	0		0	set-24
Unicredit – mutuo Euro 1.600.000	384.683		124.117	260.566	128.183	3.200.000	dic-18
Intesa – mutuo Euro 500.000	299.299		33.343	265.956	35.168	651.000	giu-23
Intesa – mutuo Euro 5.000.000	2.975.412		333.731	2.641.681	351.311	7.500.000	giu-23
BancoBrescia – mutuo Euro1.600.000	405.657		190.586	215.071	154.962	480.000	mag-35
BancoBrescia – mutuo Euro3.600.000	3.600.000		219.733	3.380.267	226.416	7.200.000	giu-29
Intesa n.61368819	20.907		3.706	17.201	3.930	113.621	dic-20
Cred.Coop.Inzago	488.601		109.269	379.332	20.905	1.383.247	ott-31
Intesa n.61577645-6	54.770		5.326	49.444	5.593	227.242	giu-23
Unicredit n.354336	173.950		20.537	153.413	21.830	600.000	nov-22
Intesa n.6157872	26.140		2.542	23.598	2.669	152.355	giu-24
Unicredit n.9108231	68.966		3.703	65.263	3.933	128.232	set-28
Unipol n.8165367	151.337		8.055	143.282	8.467	1.636.000	giu-23
BPM - Financ. 2.500.000		2.470.191		2.470.191	-5.657		set-24
Rate mutuo in scadenza		270.222		270.222	270.222		
Arrotondamento		1		1			
Totale debiti verso Banche	**21.304.382**	**2.740.414**	**8.709.302**	**15.335.494**	**1.727.938**	**33.271.697**	

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori ammontano a Euro 1.134.890. Sono debiti con durata superiore ai 5 anni, costituiti da un finanziamento agevolato concesso dalla Regione Lombardia: questo finanziamento andrà restituito a partire dal 2028 in quindici anni, comprensivo delle rivalutazioni monetarie, senza corresponsione di interessi. La variazione dell'esercizio è negativa per Euro 91 poiché l'indice Istat FOI per il 2016 è negativo.

Acconti

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di unità immobiliari iscritte tra le rimanenze dell'attivo patrimoniale.

Descrizione	31/12/2016
C/COST. VIA CALDIROLA	70.000
C/COST. GROPPELLO	252.375
C/ACQ. VIA FERRIERI	6.000
C/ACQ. VIA CASCELLA	3.000
CAPARRE CONFIRMATORIE	10.000
Totale	**341.375**

Debiti verso fornitori

Per quanto riguarda i debiti verso fornitori la cooperativa si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi, nel caso in cui il tasso di interesse effettivo non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, ovvero nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza siano di scarso rilievo; pertanto sono iscritti al valore nominale.

I debiti commerciali più rilevanti al 31/12/2016 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
IMPRESA SCARONI SRL	312.104
CONSORZIO GERENZANO EX NIVEA	129.297
ENERGA GROUP SRL	56.345
EUROMILANO SPA	54.900
F.LLI PANIGONI SRL	39.475
MM SPA	37.827
ENERGA GROUP SRL	35.785
PULINORD IMPRESA DI PULIZIA	34.863
DELTA T S.A.S. DI VELIU ARBEN	26.590
TESI SRL	24.539
CVR ENGINEERING STUDIO ASSOCIATO	24.360
EDILPAUL DI PAOLO CANCILLA	21.610
INGEGNERI & ASSOCIATI ENGINEERING	17.812
COOP. edif. FERRUCCIO DEGRADI SOC. COOP.	16.200
GIUSSANI TERSILIO	15.543
ORLANDI IVAN	15.226
ALTRI < EURO 15.000	242.150
TOTALE	**1.104.626**

Debiti verso imprese controllate e collegate

I debiti verso imprese controllate e collegate sono così composti:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2016	Variazione
ECOPOLIS SERVIZI SRL (CONTR.)	1.774.816	1.749.933	(24.883)
CONSOCI ENERGIE SRL (COLL.)	96.256	251.460	155.204
Totale	**1.871.072**	**2.001.393**	**130.321**

Debiti tributari

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

Non sussistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I debiti verso istituti di previdenza sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2016
DEBITI V/INPS	47.527
ASS.SAN.INTEGRATIVA	6.892
DEBITO F.DI PENSIONE	2.000
Totale	**56.419**

Altri debiti

Gli altri debiti sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2016
QUOTE SOCIALI DA RESTITUIRE	5.439
DEBITI V/SOCI SOMME DA RESTITUIRE	296.554
DEBITI V/LEGACOOP	26.668
RATEI FERIE-14^	42.153
SENTENZA CAUSA SOCI TRENNO	500.000
ALTRI DEBITI	4.668
CLIENTI SALDO DARE	165.839

DEPOSITO VINCOLATO ALLOGGI INFRUTTIFERO	3.700.326
CAUZIONI V/COMMERCIALI	18.403
CAUZIONI PASSIVE DIVERSE	7.097
Totale	**4.767.147**

Per Euro 3.725.826 sono esigibili oltre i 12 mesi, in quanto principalmente riferiti a depositi cauzionali su alloggi assegnati in godimento e unità immobiliari locate.
Permane a bilancio il debito di € 500.000 verso i soci assegnatari in diritto superficiario su interventi passati a seguito del riconoscimento danni per vizi di costruzione, come da sentenza n. 552/2016 della Corte di Appello di Milano.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	74.225.438	74.225.438
Debiti verso banche	15.335.494	15.335.494
Debiti verso altri finanziatori	1.134.890	1.134.890
Acconti	341.375	341.375
Debiti verso fornitori	1.104.626	1.104.626
Debiti verso imprese controllate	1.749.933	1.749.933
Debiti verso imprese collegate	251.460	251.460
Debiti tributari	622.664	622.664
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.419	56.419
Altri debiti	4.767.147	4.767.147
Debiti	99.589.446	99.589.446

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	74.225.438	74.225.438
Debiti verso banche	12.595.080	12.595.080	2.740.414	15.335.494
Debiti verso altri finanziatori	-	-	1.134.890	1.134.890
Acconti	-	-	341.375	341.375
Debiti verso fornitori	-	-	1.104.626	1.104.626
Debiti verso imprese controllate	-	-	1.749.933	1.749.933
Debiti verso imprese collegate	-	-	251.460	251.460
Debiti tributari	-	-	622.664	622.664
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	56.419	56.419
Altri debiti	-	-	4.767.147	4.767.147
Totale debiti	12.595.080	12.595.080	86.994.366	99.589.446

Il pegno costituito sui titoli iscritti nelle Attività finanziarie non Immobilizzate per Euro 500.000 è relativo alla concessione di un fido di cassa di pari importo, concesso dalla Unipol Banca Spa, non utilizzato.

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Nominativo	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Di cui postergati
PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	34.314.325				34.314.325	
PRESTITO SU ECCEDENZE	22.097				22.097	
DEPOSITO VINCOLATO 18 MESI	9.972.800		14.078.867		24.051.667	
DEPOSITO VINCOLATO 30 MESI	3.507.077		12.330.272		15.837.349	
Totale	**47.816.299**		**26.409.139**		**74.225.438**	

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2017	47.816.299
31/12/2018	23.517.547
31/12/2019	2.891.592
Totale	74.225.438

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
2.308	304.735	(302.427)

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

Descrizione	Importo
CANONI E SPESE LOCATARI	500
INTERESSI ATTIVI DA IMPRESE CONTROLLATE	1.808
	2.308

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	216.511	(216.511)	-
Risconti passivi	88.224	(85.916)	2.308
Totale ratei e risconti passivi	304.735	(302.427)	2.308

Ratei e risconti

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

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

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
13.031.380	13.143.466	(112.086)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	10.915.382	13.204.758	(2.289.376)
Variazioni rimanenze prodotti finiti	(1.095.400)	(83.800)	(1.011.600)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(916.733)	(4.040.548)	3.123.815
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	4.128.131	4.063.056	65.075
Totale	**13.031.380**	**13.143.466**	**(112.086)**

Il saldo degli altri ricavi relativo all'esercizio 2015 ricomprende Euro 229.381 relativi ai proventi straordinari.

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi da assegnazioni/vendite sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà che, di norma, si identifica con il rogito degli immobili.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

Ricavi per categoria di attività

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

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico		
Soggetti privati	10.915.382	100
	10.915.382	

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	2.053.525
Prestazioni di servizi	329.637
Fitti attivi	8.532.220
Totale	10.915.382

La seguente tabella meglio specifica i ricavi per tipologia di attività:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Canoni godimento e recupero spese	7.889.375	7.860.258	29.117
Affitti commerciali e recupero spese	680.899	632.938	47.961
Conguagli spese immobili d'indivisa	(38.053)	346.530	(384.583)
Rogiti effettuati nell'esercizio	2.053.525	3.810.641	(1.757.116)
Ricavi da terzi	315.551	537.959	(222.408)
Altri ricavi	14.085	16.432	(2.347)
	10.915.382	**13.204.758**	**(2.289.376)**

L'attività legata all'assegnazione in godimento e alla locazione degli immobili di proprietà presenta ricavi pressoché allineati con i valori dello scorso esercizio.

L'attività di assegnazione in proprietà è invece influenzata dall'andamento del mercato immobiliare e dai tempi di realizzazione degli interventi edilizi. Si ricorda che buona parte delle attività di sviluppo immobiliare sono realizzate attraverso società di scopo, partecipate anche da altre cooperative ed imprese di costruzioni, funzionali al frazionamento del rischio ed al contenimento dell'impegno finanziario per singola iniziativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	10.915.382
Totale	10.915.382

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.381.450	3.471.729	(2.090.279)
Vendite e prestazioni a soci	9.533.932	9.733.029	(199.097)
Totale	**10.915.382**	**13.204.758**	**(2.289.376)**

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
7.540.436	8.245.143	(704.707)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	76.442	268.565	(192.123)
Servizi	4.689.871	4.855.192	(165.321)
Godimento di beni di terzi	16.435	15.775	660
Salari e stipendi	765.969	830.069	(64.100)
Oneri sociali	207.924	225.800	(17.876)
Trattamento di fine rapporto	59.223	65.055	(5.832)
Trattamento quiescenza e simili	12.044	13.773	(1.729)
Altri costi del personale	25.709	26.886	(1.177)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	34.491	47.263	(12.772)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	544.570	522.495	22.075
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	66.499		66.499
Svalutazioni crediti attivo circolante	239.371		239.371
Variazione rimanenze materie prime			

Accantonamento per rischi	106.992		106.992
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	694.896	1.374.270	(679.374)
Totale	**7.540.436**	**8.245.143**	**(704.707)**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci
Questa voce è così composta:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Costi da interventi tramite consorzi	18.609	122.785	(104.176)
Costi per realizzazione interventi	0	77.771	(77.771)
Cancelleria e materiale vario	47.946	55.095	(7.149)
Carburanti e attrezzatura minuta	9.887	12.914	(3.027)
	76.442	**268.565**	**(192.123)**

Costi per servizi
Questa voce comprende oneri inerenti l'attività produttiva, commerciale e amministrativa ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Consulenze e prestazioni tecniche	84.745	57.528	27.217
Consulenze amministrative, legali, notarili, edp	50.056	86.180	(36.124)
Manutenzioni e ristrutturazioni	627.855	611.607	16.248
Utenze	1.150.540	1.275.374	(124.834)
Altre spese su immobili	911.690	869.890	41.800
Spese telefoniche	26.300	28.326	(2.026)
Servizi amministrativi	1.072.793	1.137.314	(64.521)
Revisione e Certificazioni	33.031	33.920	(889)
Compensi sindaci	51.780	42.524	9.256
Attività sociali	80.686	94.176	(13.490)
Assicurazioni	200.396	210.730	(10.334)
Commissioni e spese	68.588	84.525	(15.937)
Altre spese per servizi	236.609	193.815	42.794
Collaborazioni	94.802	129.283	(34.481)
	4.689.871	**4.855.192**	**(165.321)**

Il trend si mantiene decrescente, facendo segnare un -3% rispetto all'esercizio precedente.

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. Rispetto allo scorso esercizio sono diminuiti dell'8%. I costi sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Salari e stipendi	765.969	830.069	(64.100)
Oneri sociali	207.924	225.800	(17.876)
Trattamento di Fine Rapporto	59.223	65.055	(5.832)
Trattamento di quiescenza	12.044	13.773	(1.729)
Altri costi del personale	25.709	26.886	(1.177)
	1.070.869	**1.161.583**	**(90.714)**

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

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni
Nell'esercizio sono state portate a conto economico le immobilizzazioni immateriali in corso per Euro 38.652 poiché ritenute non più recuperabili, oltre ad Euro 27.847 relative alla rettifica di valore di un immobile ad uso della Cooperativa.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide
Nell'esercizio sono stati accantonati fondi per Euro 138.683 relativi ai crediti vantati verso Nuova Urbanistica soc. coop. per Euro 103.346; verso Settimo Borgo Srl per Euro 28.000 e su crediti commerciali generici per Euro 7.337. Inoltre Euro 100.688 sono relativi alla svalutazione di crediti commerciali poi oggetto di conferimento ad Ecopolis Servizi srl.

Accantonamento per rischi
L'accantonamento dell'esercizio di Euro 106.992 è relativo ai rischi legati al contenzioso con il condominio di via Manduria, per Euro 100.000 e al contenzioso Blu Energy per Euro 6.992.

Oneri diversi di gestione
Gli “Oneri diversi di gestione” sono pari a Euro 694.896 e sono composti da:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
IMU aree fabbricabili	7.036	8.139	(1.103)
IMU altri fabbricati	271.613	238.742	32.871
TASI	23.475	417.281	(393.806)
Tassa rifiuti	18.693	13.647	5.046
Altre imposte e tasse	24.328	25.685	(1.357)
Contributi associativi	81.966	86.961	(4.995)
Perdite su crediti	25	4.011	(3.986)
Beneficenza e omaggi	68.175	27.763	40.412
Multe e ammende	3.161	2.326	835
IVA - Pro Rata	35.024	0	35.024
Minusvalenze su alienazioni	29.332	0	29.332
Sopravv. Passive	125.532	545.581	(420.049)
Altre	6.536	4.134	2.402
	694.896	**1.374.270**	**(679.374)**

Il saldo degli oneri straordinari relativi all'esercizio 2015, di Euro 545.581, è stato riclassificato tra gli Oneri diversi di gestione.

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
(1.486.134)	(1.744.406)	258.272

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Dividendi			39.450
			39.450

Per Euro 38.500 si tratta di dividendi distribuiti dalla partecipata Progetto Rogoredo srl.

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					
Interessi bancari				364.265	364.265
Interessi fornitori				3.367	3.367
Interessi medio credito				194.764	194.764
Sconti o oneri finanziari				178	178
Interessi su finanziamenti			1.235.866		1.235.866
Arrotondamento					
Totale			**1.235.866**	**562.574**	**1.798.440**

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

Rispetto allo scorso esercizio vi è stata una diminuzione degli oneri finanziari di 295 mila Euro, pari al 14%.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	559.207
Altri	1.239.233
Totale	1.798.440

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni			30.768	30.768
Interessi su titoli				
Interessi bancari e postali			1.709	1.709
Interessi su finanziamenti				
Interessi da crediti commerciali	8.640	2.817	21.756	33.213
Altri proventi			207.166	207.166
Arrotondamento				
Totale	**8.640**	**2.817**	**261.399**	**272.856**

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

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione	39.450	41.152	(1.702)
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	30.678	45.767	(15.089)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	191.830	182.170	9.660
Proventi diversi dai precedenti	50.348	79.701	(29.353)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.798.440)	(2.093.196)	294.756
Utili e perdite su cambi			
Totale	**(1.486.134)**	**(1.744.406)**	**258.272**

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
(3.465.095)	(2.690.705)	(774.390)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Di partecipazioni		678	(678)
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	1.794	465	1.329
Di strumenti finanziari derivati			
Totale	**1.794**	**1.143**	**651**

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Di partecipazioni	625.496	814.482	(188.986)
Di immobilizzazioni finanziarie	2.841.393	1.877.291	964.102
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		75	(75)
Di strumenti finanziari derivati			
	3.466.889	**2.691.848**	**775.041**

Nei due prospetti seguenti vengono riepilogate le svalutazioni di partecipazioni e crediti finanziari. Per gli opportuni commenti si rimanda alle note delle corrispondenti voci dell'attivo patrimoniale.

Di seguito riportiamo il dettaglio delle svalutazioni di partecipazioni:

Descrizione	31/12/2016
RESIDENZE TIZIANA SRL	184.201
SICURGAS SRL	270.000
CONSOCI ENERGIE SRL	49.836
CORCAB SVILUPPO SRL	120.254
AZIONI UGF - UNIPOL	1.205
	625.496

Di seguito riportiamo il dettaglio delle svalutazioni di crediti finanziari:

Descrizione	31/12/2016
Finanz. RESIDENZE TIZIANA SRL	1.988.232
Finanz. RHO 2015 SRL	474.247
Credito ROGOREDO '84 ASD	378.914
	2.841.393

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

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
Si segnala una “Plusvalenza da conferimento ramo d'azienda” per Euro 3.832.983, già ampiamente commentata all'interno della presente Nota Integrativa.

Costi di entità o incidenza eccezionale
Non si rilevano costi di entità eccezionale.

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale
Non si rilevano proventi o oneri finanziari di entità eccezionale.

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

I debiti tributari sono commisurati ad una realistica previsione dell'onere fiscale risultante dall'applicazione della normativa vigente.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
413.096	386.717	26.379

Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	413.096	386.717	26.379
IRES	379.214	349.602	29.612
IRAP	33.882	37.115	(3.233)
	413.096	**386.717**	**26.379**

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)

A) UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE		**126.619**
B) PERDITA		
C) Componenti Positivi extracontabili		
Variazioni in aumento		
Redditi degli immobili non strumentali e non destinati alla vendita	3.984.253	
Spese relative agli immobili	3.610.352	
Interessi Passivi indeducibili		
ex art. 1, c. 465 Legge 311/2004	582.090	
Ex art. 90 TUIR	169.531	
ex art 96	73.891	
Imposte indeducibili o non pagate	708.471	
Oneri di utilità sociali	62.325	
Svalutaz. e minusv. Patrimoniali, sopravv. Passive e perdite indeduc.	724.218	
Ammortam. non deducibili	58.373	
Svalutazioni e accantonam. non deducibili	3.245.126	
Altre variazioni in aumento		
Telefoniche	4.320	
Contributi associativi non pagati	26.668	
Costi indeduc. relativi agli automezzi	6.981	
Perdita indeducibile su partecipaz.	24.836	
Varie indeducibili	4.632	
D) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN AUMENTO	**13.286.067**	

Variazioni in diminuzione			
Proventi degli immobili			
	Canoni	3.980.891	
	Rimborso spese	3.148.038	
Utili spettanti a lavorat. dipendenti			
	Proventi non computabili nella determinaz. del reddito	3.832.983	
	Quota esclusa dagli utili distribuiti	153	
Reddito esente e detassato			
	10% IRAP pagata	3.388	
	20% IMU su immobili strumentali	28.654	
	Art. 21, comma 10, Legge 448/97	72.173	
	Rendita catast. per abitaz. principale (art 2, c. 5 Legge 388/2000)	895.274	
Altre variazioni in diminuzione			
Utile d'esercizio esente (art. 1, c. 460, Legge 30/12/2004, n. 311)			
	27% al Fondo di riserva legale	34.187	
	3% ai Fondi mutualistici	3.799	
	27% al fondo di riserva legale indivisibile	34.187	
E) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE		**12.033.727**	
F) DIFFERENZA (D - E)			**1.252.340**
REDDITO O PERDITA (A + F)			**1.378.959**
IRES 27,5%			**379.214**

Determinazione dell'imponibile IRAP

BASE IMPONIBILE DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.Lgs 446/97 (Sistema retributivo)

Tipo di retribuzione	Importi in euro
Retribuzioni spettanti al personale dipendente	766.945
Compensi erogati ai membri del collegio	24.000
Compensi erogati per prestazioni di collaborazione	75.361
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo	2.453
IMPONIBILE	**868.759**
IRAP 3,90%	**33.882**

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenzia no le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate, derivante da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	1	2	(1)
Quadri			
Impiegati	10	11	(1)
Operai	4	5	(1)
Altri	5	4	1
Totale	**20**	**22**	**(2)**

Nella voce “Altri” sono indicati i lavoratori Part-Time.
Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del Commercio - Cooperative di Consumo, mentre per i 2 portieri degli stabili è quello dei dipendenti di proprietari di fabbricati.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	10
Operai	4
Altri dipendenti	5
Totale Dipendenti	20

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

	Sindaci
Compensi	51.780

Ai sensi di legge si evidenzia che non sono stati concessi prestiti o anticipazioni a amministratori o membri del collegio sindacale.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al Revisore legale

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	33.031
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	33.031

Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale al 31/12/2016 risulta così composto:

Descrizione	Numero	Importo
Quote da 2,58	3.385	8.733,30
Quote da 5,16	786	4.055,76
Quote da 25	1.908	47.700,00
Quote da 26	139	3.614,00
Quote da 258,22	268	69.202,96
Totale	**6.486**	**133.306,02**
Arrotondamento		-17,26
Valore contabile		**133.288,76**

Non risultano emesse azioni con diritti diversi da quelle ordinarie.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Le fideiussioni prestate a favore di imprese controllate e collegate al 31/12/2016 sono così rappresentate:

Ente garantito	Denominazione	Importo
Residenze Tiziana (controllata)	APC - B.ca Intesa Sanpaolo	5.146.000
Residenze Tiziana (controllata)	Mutuo - B.ca Intesa Sanpaolo	8.929.140
Ecopolis Servizi (controllata)	Palvit per affitto locali via Visconti di Modrone	27.500
Rho 2015 (collegata)	B.ca Intesa Sanpaolo	1.620.000
Rho 2015 (collegata)	B.ca Pop. Sondrio	270.000
Consoci (collegata)	Linea di credito Unipol	150.000
Consoci (collegata)	Obblighi commerciali A2A	142.500
	Totale	**16.285.140**

La Cooperativa ha garantito la controllata Ecopolis Servizi Srl rilasciando una fideiussione alla società Palvit in relazione al contratto di affitto della sede di via Visconti di Modrone, a Milano.
Le fideiussioni rilasciate ad Intesa Sanpaolo nell'interesse della controllata Residenze Tiziana Srl sono a garanzia del mutuo acceso per finanziare il cantiere sul lotto R13: gli importi garantiti si sono ridotti in corso d'anno a seguito delle estinzioni parziali del finanziamento frazionato sulle unità immobiliari alienate.
La fideiussione sul solo lotto R12 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente è proporzionale alla percentuale di partecipazione che nell'esercizio è stata incrementata all'83% del capitale.

In data 24/07/2015 Ecopolis ha rilasciato 2 fideiussioni specifiche a favore della società collegata Consoci Energie srl:

- fideiussione di € 150.000 a garanzia dell'apertura di credito in c/c sul conto Unipol Banca della partecipata;
- fideiussione di € 142.500 a copertura degli obblighi commerciali della partecipata verso A2A.

Le fideiussioni prestate a favore di altri soggetti sono così composte:

Ente garantito	Denominazione	Importo
Comune di Milano	Polizza fidejussoria – Interv. Cascina Cotica	111.739
Co-Obbligaz. Gerenzano 2000 srl	Fidejussione solidale rimborso IVA Gerenzano	273.057
Erario	Coobbligazione rimborso IVA ex consorzio Pero	53.903
Co-Obbligaz. Residenze Tiziana	Comune di Milano - Oneri Urbanizzazione R13	50.768
Co-Obblig. Città Contemporanea	Linea di credito Intesa Sanpaolo	730.571
Co-Obblig. Città Contemporanea	Mutuo Aedifica Intesa Sanpaolo	9.554.000
Clienti Residenze Tiziana Srl	L.210 acquirenti lotto R13	40.750
	Totale	**10.814.788**

La cooperativa è co-garante per € 9.554.000 verso Banca Intesa SanPaolo in relazione alla concessione di un mutuo a Città Contemporanea: la co-obbligazione è da ritenersi solidale tra i soci della società collegata.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La Cooperativa non ha in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	**Euro**	**126.619**
3% a fondo mutualistico	Euro	3.799
a riserva ex L. 904/77	Euro	122.820

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.
Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Ecopolis Servizi – finanziamento attivo infruttifero	1.400.000	Funzionale all'avvio dell'attività della controllata
Ecopolis Servizi – cessione crediti verso Sicurgas Srl	361.796	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – conferimento ramo d'azienda	12.185	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – Anticipazione su fatt. commerciali	50.000	Compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – credito commerciale per riaddebito spese e attività su Cascina Merlata	797.077	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – debito commerciale per service commerciale e amministrativo	1.749.933	Inferiore al totale dei crediti
Residenze Tiziana – finanziamento attivo infruttifero	6.080.125	Concesso per l'acquisizione dei lotti edificabili R12 e R13 –Svalutato per Euro 1.988.233.
Residenze Tiziana – credito per interessi su finanziamento	109.047	Interessi a condizioni di mercato fino al 31/12/2014
Sicurgas – finanziamento attivo fruttifero	238.391	Interessi a condizioni di mercato
Città Contemporanea – credito verso cliente	102.933	Compensi variabili su attività collegata
Rho 2015 – finanziamento attivo infruttifero	2.298.538	In attesa sviluppi intervento edificatorio – Integralmente svalutato
Consoci Energie – finanziamento attivo fruttifero	152.000	Interessi a condizioni di mercato
Consoci Energie – credito verso cliente	2.817	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Consoci Energie – debito x copertura perdite	24.836	Esigibile a breve
Consoci Energie – debito verso fornitore	226.624	Fornitura gas per riscaldamento
Divim – finanziamento attivo infruttifero	130.285	Funzionale all'avvio dell'attività della collegata
Divim – credito verso cliente	47.000	Importo non significativo
Settimo Borgo – finanziamento attivo infruttifero	1.426.589	Concesso per l'acquisizione dell'area – Svalutato per Euro 28.700
Settimo Borgo – credito verso cliente	10.019	Importo non significativo
Quality Living Service – credito verso cliente	53.911	Credito per gestione consorzi

Di seguito dettagliamo gli effetti economici dei rapporti intercorsi con società controllate o collegate:

RICAVI COMMERCIALI		
RICAVI DA TERZI	145.259	QUALITY LIVING SERVICES SRL
	145.259	
COSTI COMMERCIALI		
SERVIZI AMMINISTRATIVI	990.000	ECOPOLIS SERVIZI SRL
ACQUA CALDA SANITARIA - CONSUMO	202.825	CONSOCI ENERGIE SRL
ENERGIA ELETTRICA - CONSUMO	201.620	CONSOCI ENERGIE SRL
RISCALDAMENTO - CONSUMO	470.878	CONSOCI ENERGIE SRL
SERVIZI CONTRATTUALI RISCALDAMENTO	47.443	CONSOCI ENERGIE SRL
ALTRE UTENZE	44.620	CONSOCI ENERGIE SRL
	1.957.386	
RICAVI FINANZIRI		
INTERESSI ATTIVI DA IMPRESE CONTROLLATE	8.640	SICURGAS SRL
INTERESSI ATTIVI DA IMPRESE COLLEGATE	2.817	CONSOCI ENERGIE SRL
	11.457	

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società e aventi natura commerciale sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Di seguito riepiloghiamo gli effetti contabili del conferimento di ramo d'azienda alla controllata Ecopolis Servizi srl:

Descrizione	Mov. Dare	Mov. Avere
TERRENI		1.008.638
IMMOBILI COMMERCIALI		4.958.380
IMPIANTI SPECIFICI		9.745
ALTRI BENI		36.365
PARTECIPAZIONE ECOPOLIS SERVIZI SRL	2.703.939	
CLIENTI COMMERCIALI		315.666
CASSA E BANCHE	7.162.845	
F.DO TFR IMPIEGATI	25.868	
DEBITI V/ERARIO	53	
RATEI FERIE E 14°	6.804	
CAUZIONI PASSIVE V/COMMERCIALI	76.662	
RISCONTI PASSIVI DIVERSI	84.918	
PLUSVALENZA DA CONFERIMENTO RAMO D'AZIENDA		3.832.983
SVALUTAZIONE DI CREDITI ATTIVO CIRCOLANTE	100.688	
Totale	**10.161.777**	**10.161.777**

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

Presidente del Consiglio di amministrazione di Delta Ecopolis
Vincenzo Barbieri

Reg. Imp. 06232770963
Rea 1879472

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA VISCONTI DI MODRONE 12 -20122 MILANO (MI)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 126.619.
Come ogni anno l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio è un appuntamento in cui non rappresentiamo i soli numeri della Cooperativa ma parliamo di progetti, collaborazioni con le associazioni dei quartieri e dei comuni dove siamo presenti, dei tantissimi appuntamenti sociali, dei servizi che stiamo realizzando, insomma parliamo del nostro presente proiettato verso il futuro.
Riflettere sul futuro, per una Cooperativa storica come la nostra, significa reinterpretare la realtà che cambia e promuovere nuove idee aderenti alla situazione mutata, sempre mettendo al centro i soci, le persone, cioè le ***risorse*** più importanti.

Il progetto più rilevante che è stato realizzato nel 2016 è la fusione propria con la Cooperativa Nazionale di Senago.
Un fatto importante che si intreccia con il bilancio di E.Co.Polis del 2016, anche se gli effetti contabili, patrimoniali, finanziari ed economici decorrono dal primo di Gennaio del 2017.
Ma per rappresentare il bilancio 2016 non possiamo non partire dalla decisione presa dai Consigli di Amministrazione e poi dalle Assemblee dei soci e che riguarda la fusione tra E.Co.Polis e Cooperativa Nazionale di Senago, perché ciò ha avviato una riflessione tra le due cooperative che, coinvolgendo gli amministratori, i dirigenti, tantissimi soci e l'Associazione Legacoop, ha ridefinito il progetto della nuova Cooperativa, sia sul piano sociale che imprenditoriale.
Ancor prima dei numeri interessa evidenziare questo dato strategico: di fronte ai cambiamenti noi abbiamo deliberato un cambiamento che cerca di non subire i mutamenti ma di gestirli e anticiparli.
Cosa abbiamo definito e deciso, con l'adesione pressoché unanime dei soci:

1. Lo Statuto, che punta sulla responsabilità;
2. Le azioni per aumentare la liquidità disponibile;
3. I regolamenti, ispirati a criteri di totale trasparenza;
4. Un'organizzazione articolata sulle sedi territoriali, fondamentale per la relazione con i Soci e il Territorio;
5. Il progetto Cascina Cotica, che visualizza plasticamente cosa è Delta Ecopolis: relazione con i Soci, rapporto con la Zona, servizi all'abitare, servizi alla persona, punto di aggregazione giovanile, spazi per il lavoro (co-working), spazio per attività culturali e ludiche;
6. Nuove attività quali la gestione patrimoni di terzi sia pubblici che privati; ulteriore sviluppo dei servizi energetici;
7. Sviluppo immobiliare, attuato attraverso la costituzione di cooperative e società di scopo.

Potenziare il nostro insediamento sul territorio

La scelta di organizzare la Cooperativa sul territorio è basilare. Sul territorio la Cooperativa è nata (identificazione con i quartieri) e sul territorio punta a svilupparsi, oggi che è una realtà metropolitana. Innanzitutto migliorando l'organizzazione, per rispondere adeguatamente ai problemi dei soci legati alla Cooperativa. In secondo luogo stimolando una maggiore adesione di nuovi soci che condividano il progetto di Delta Ecopolis e credano di trovare nella Cooperativa le risposte ad alcuni dei propri bisogni: la casa in godimento o in proprietà, gli spazi per una partecipazione sociale a iniziative ludiche e culturali, un ambiente solidale, servizi all'abitare.
Rinnoviamo il patto fondativo dei soci della Cooperativa: solidarietà e mutualità, proponendo progetti, soluzioni e innovazioni per la realtà di oggi. Oltre cento anni sono passati attraverso fasi storiche diverse, qualche volta tragiche, come le due guerre mondiali e il fascismo, altre volte di sviluppo, altre ancora di crisi interminabile, come quella attuale. Nel corso dei cento anni, anche quando Delta Ecopolis viveva in altre

cooperative, sono stati chiusi bilanci sia in attivo che in passivo, legati ai periodi storici di sviluppo o di crisi. Ciò che ha motivato sempre i cooperatori è stata la fiducia nel futuro, anche nei momenti duri. Diverse generazioni si sono alternate alla guida delle cooperative e nelle abitazioni, tutte hanno sempre saputo mantenere una unità di fondo basata sulla convinzione che deve essere salvaguardata la Cooperativa e non i privilegi dei singoli. Il tutto con la piena consapevolezza che la Cooperativa è uno straordinario strumento imprenditoriale e sociale che vive e prospera in rapporto all'intergenerazionalità.
Senza fini di lucro, ma con responsabilità per la gestione di una comunità di oltre 10.000 soci.
Il 2016 è stato ancora un anno difficile per il settore immobiliare. La crisi ormai è diventata strutturale, sembra che sia destinata a cambiare le nostre abitudini, i nostri standard qualitativi e ci spinge a ricercare un nuovo equilibrio all'interno della società, nelle relazioni sociali e rispetto ai consumi. Si riparte da qui. Naturalmente serve ricreare opportunità di lavoro innanzitutto per i giovani. Ma si parte dalla consapevolezza che ognuno di noi deve prendere il proprio destino in mano e provare a contribuire creativamente allo sviluppo del paese. La forma societaria cooperativa spesso può essere uno strumento utile per costruire nuovi modelli di business che creino anche lavoro. I giovani, le persone in generale possono mettersi insieme per progettare il loro lavoro, senza pensare all'arricchimento personale, ma al giusto grado di benessere personale e alla ricchezza collettiva.
Fare Cooperativa in un contesto in cui le risorse finanziarie vengono messe a disposizione attraverso una rigida selezione, in cui le imprese storiche chiudono, la demografia cambia e le dinamiche migratorie caratterizzano il vecchio e nuovo mondo, in cui i bisogni cambiano, può essere un modo per mettere insieme le intelligenze che aiutino l'economia nazionale e allo stesso tempo promuovano il lavoro e contribuiscano a disegnare le basi di una nuova società.

Il cambiamento

Anche il Paese deve cambiare: le sue regole, la sua burocrazia, le sue modalità di decidere. Deve riorganizzarsi affinché le sue Istituzioni nazionali, gli enti locali, le banche siano vicine alle imprese e ai cittadini. Ciò vuol dire che, rispetto ai progetti e alle autorizzazioni, le Istituzioni valutino i programmi presentati e verifichino la congruità con l'interesse pubblico, ma dovrebbero farlo entro tempi ravvicinati e certi. Le riforme statuali andrebbero riprese per avvicinare il funzionamento dello Stato ai tempi della vita.

Noi siamo un soggetto del cambiamento e cerchiamo di dare delle risposte adeguate per questo momento storico. Dopo le importanti scelte compiute negli anni precedenti, anche con questo bilancio seguiamo il filone degli assestamenti patrimoniali e le scelte finanziarie funzionali a strutturare al meglio la cooperativa. Iniziamo a guardare il bilancio più da vicino: l'attività caratteristica della società è positiva e genera risorse. Tra il valore della produzione e i costi della produzione c'è un delta positivo di oltre quattro milioni di Euro. Lo vedremo meglio più avanti. Il Consiglio di Amministrazione di E.Co.Polis, anche in previsione della costituzione di Delta Ecopolis, ha fatto scelte importanti per la vita della Cooperativa, consapevole che le cooperative non siano fuori dal contesto nazionale, che esse risentono delle condizioni generali dell'economia, della finanza, delle imprese e delle azioni frenanti della burocrazia. È da qualche anno che stiamo ripensando le prospettive della cooperazione. Si parte dal patto fondativo per declinare mutualità e solidarietà oggi.

Un organismo come la cooperativa esprime la sua massima vitalità se è attuale. Cioè se risponde ai bisogni dei soci oggi. Di più: la Cooperativa si qualifica per quello che fa e non per quello che altri si aspettano che faccia o quello che dice di fare.
Poiché noi siamo una cooperativa di abitanti e quindi di persone, bisogna partire dall'idea che nelle case della cooperativa ci sono persone che usufruiscono del bene casa, ma esse sono portatori di bisogni che vanno oltre la casa. Allora gli ***abitanti in cooperativa*** devono avere la possibilità di trovare risposte ai loro bisogni.

Se è così, il nuovo approccio del Consiglio di Amministrazione rispetto ai soci deve partire dalla demografia stratificata degli abitanti: anziani in aumento, nuove coppie di giovani, fascia media di 50/60enni. Le proposte del Consiglio nascono tenendo conto di questa situazione, come la badante di area, la realizzazione di servizi socio-sanitari in collaborazione con Istituti Clinici di Perfezionamento o Aziende Ospedaliere, la collaborazione con l'associazione Mitades per la gestione del tempo libero a Trenno, il *centro al 77* con le sue varie attività di coinvolgimento di soci e non soci, la polisportiva di Rogoredo, unica risposta ampia per il tempo libero e lo sport in un quartiere allo stesso tempo storico e nuovo, perché comprende anche Santa Giulia ed è previsto un ulteriore sviluppo nell'area Merezzate, la Polisportiva di Garegnano, Quante Scene, e altri.

Solidarietà espressa concretamente.

Mutualità da allargare, lo scambio mutualistico relativo alla casa è prioritario, ma il nuovo ***tratto distintivo*** è quello di estendere la mutualità a chi è socio della Cooperativa: case, ma anche servizi, lavoro, attività sociale.

Riforme e ripresa economica

Il 2016 è stato un anno in cui l'economia italiana è tornata lentamente a crescere e a creare nuovi posti di lavoro.
Il processo riformatore dello Stato ha subito un rallentamento e nel dibattito politico non è chiara la prospettiva riformatrice. Ci auguriamo che possa ripartire il progetto di riforme a cui è legata anche la ripresa economica e il funzionamento del Paese. La lotta contro la burocrazia va continuata puntando sulla responsabilità dei Funzionari e dei Dirigenti pubblici, stimolando chi ha delle responsabilità pubbliche a guardare la realtà delle cose prima ancora che le cosiddette *procedure* e *cavilli*. Mettere in sintonia le Istituzioni con il paese reale significa fare uno sforzo corale per uscire dalla crisi.
La crisi costringe a modificare stili di vita consolidati e non più adeguati. L'Italia deve indicare una via d'uscita attraverso una strategia condivisa con le altre nazioni europee, che dialoghi con gli Stati portatori di culture diverse, che dia una risposta responsabile e umanamente accettabile ai problemi dell'immigrazione, che promuova l'innovazione e lo sviluppo dei progetti ecosostenibili e che sappia impostare politiche attive per l'occupazione – problema tra tutti il più rilevante per i giovani e le famiglie - quando manca il lavoro non solo viene meno la capacità familiare di provvedere ai beni primari, ma viene intaccata la dignità personale, si lacera la *specificità* della persona, ci si sente insicuri.
L'Europa inoltre deve sostenere fonti energetiche alternative al petrolio e attivare investimenti nella ricerca.
Il Presidente della Banca Centrale Europea continua a sostenere condizioni monetarie che contribuiscono a semplificare il sistema creditizio e a garantire alle banche una forte liquidità. Sta dunque alle banche utilizzare le risorse finanziarie per sostenere al meglio le imprese e le persone.

L'Europa

Ripartire da qui e dalla progettualità per ripensare lo spazio geopolitico dell'Europa, i suoi connotati sociali, i suoi valori, il suo sistema della mobilità e della produzione, il suo sistema creditizio. Rimettendo al centro uomini e donne con i loro problemi e le loro aspirazioni, per consentire loro di agire al fine di contribuire allo sviluppo dell'Europa.
Solo così si può rilanciare l'Europa perché diventa l'Europa dei popoli e dei cittadini e non solo dei vincoli e delle sovrastrutture.

L'Italia e l'Europa sono inscindibili per indicare un nuovo futuro per la loro storia, per gli enormi interessi che si intrecciano e anche per difendersi dalle minacce provenienti da altri sistemi economici. Non è pensabile oggi ipotizzare guerre per conquistare spazi commerciali e vantaggi per lo sfruttamento delle materie prime. La guerra oggi avviene con altri mezzi che innanzitutto sono: la competitività del paese, il funzionamento della pubblica amministrazione locale e le sovrastrutture europee, la qualità dell'apparato industriale di tutta l'Europa, il sistema culturale (che per l'Italia sarebbe uno straordinario punto di vantaggio rispetto a chicchessia), il sistema della mobilità, l'accesso a Internet, la scuola primaria e secondaria e l'università.

Affrontare insieme i temi dell'immigrazione sapendo che diventa necessario promuovere politiche inclusive, non razziste o di avversione. La casa europea è la casa dei cittadini del mondo che si accingono, nel rispetto delle leggi, a contribuire alla crescita economica e culturale dell'antico continente per trasformarlo nella civiltà più avanzata. Ciò consente di affrontare anche i problemi della vecchiaia, dell'assistenza, e del mantenimento di un sistema di sicurezza sociale adeguato alla nuova struttura demografica.

La Cooperativa affronta la crisi: strategie e azioni

La Cooperativa si colloca in questo contesto, consapevole delle potenzialità e basandosi sulla propria forza patrimoniale e finanziaria.
Come affrontiamo la crisi?

1. Coinvolgendo al massimo i soci nella condivisione delle scelte;
2. Riorganizzando e migliorando le competenze professionali della Cooperativa;
3. Cambiando la modalità relativa alla vendita degli appartamenti, cioè prima di acquistare un terreno per costruire gli edifici le prenotazioni degli alloggi devono superare il 60%. Nella realizzazione degli interventi edilizi interveniamo attraverso cooperative o società di scopo (es. Lambrate);
4. Sperimentando l'affitto temporaneo in edifici dove abbiamo dell'invenduto;
5. Continuando la vendita ai soci di alcuni alloggi del nostro patrimonio indiviso;

6. Agendo sui costi di struttura, riducendo i costi delle collaborazioni e consulenze, selezionando le attività, senza mai intaccare la capacità tecnica e gestionale della cooperativa e rispettando il lavoro dei dipendenti. L'azione sui costi avviata già da qualche anno ha portato ad una efficienza della struttura di 1,85 milioni di Euro;
7. Ripensando la struttura finanziaria della Cooperativa;
8. Sviluppando nuove attività.

Così facendo ridefiniamo le strategie e le azioni da compiere per progettare il nuovo modello cooperativo nel nuovo contesto economico, sociale e politico. Con l'ambizione di diventare il primo **moderno gestore sociale**, con la capacità di dare risposte ai bisogni della casa, ai bisogni insorgenti dei giovani e degli anziani, ai bisogni di aggregazione.

La nascita di E.Co.Polis ha rappresentato un evento che ha segnato l'evoluzione del sistema cooperativo milanese dando consistenza agli obiettivi di raggruppamento delle cooperative per affrontare con adeguata capacità i problemi del mercato di un settore particolarmente complesso e dinamico come quello dell'edilizia abitativa. La fondazione di Delta Ecopolis rappresenta il consolidamento di questo progetto.

Su cosa si cimenterà la Cooperativa?

- **Innovazione** del prodotto casa, sia dal punto di vista del confort che da quello dei costi, nel rispetto dell'ambiente, ricercando e sperimentando le più innovative soluzioni per il risparmio energetico e per il rispetto della natura.

- **Gestione indivisa**, sia da un punto di vista delle manutenzioni che dei ricavi; come vedremo più avanti gli interventi sul nostro patrimonio sono rilevanti e tendono a migliorare la vivibilità nelle nostre case e nei nostri giardini;

- Interventi a **proprietà divisa**, tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare e agendo con prudenza;

- Sviluppo dell'attività dei **servizi**, come nuova fonte di ricavi e come strumenti per soddisfare i bisogni dei soci;

- **Gestione di patrimoni** pubblici o privati, tenendo conto dell'esperienza maturata in cento anni di storia. La nostra carta vincente è il rapporto con l'utenza che deve essere trattata con attenzione fornendo un servizio cooperativo;

- **Iniziative sociali**, che rappresentano la cifra distintiva della cooperativa.

Il nostro modello cooperativo inoltre punta a valorizzare le **sedi territoriali** come organismi indispensabili per la vita economica e sociale di una grande Cooperativa. Questo consente di agire nei quartieri con un programma di manutenzione, vagliato attentamente, sul patrimonio immobiliare, di far trovare sempre ai nostri abitanti un interlocutore sensibile e ravvicinato e di mantenere alta la sicurezza delle persone rispetto ad altri quartieri non cooperativi.
Ribadiamo con forza che il modello cooperativo vive e si sviluppa se i SOCI (le generazioni di soci) rinnovano quei valori di mutualità, convivenza civile e rispetto della proprietà della cooperativa e di sostegno alla stessa, che fanno del nostro esempio imprenditoriale un caso originale e invidiato.

Ciò conferma che il nostro patrimonio appartiene alle *generazioni* di soci, ed è ***un valore per tutta la società***.

Le Nuove Attività

Ecopolis Servizi
È la società operativa di Delta Ecopolis che ha la funzione di assistere le società di scopo negli interventi edilizi valutando le opportunità edificatorie delle aree, coordinando la progettazione e seguendo l'iter urbanistico; successivamente promuove la commercializzazione e i rogiti. Nel corso del 2017 Ecopolis Servizi ha costituito una Rete di Imprese insieme alla società Groma e a Energa.
Il fatturato 2016 è stato di 2.000.000,00 di Euro.

QIs
È una società partecipata da Delta Ecopolis al 33% e svolge gestioni di immobili e la creazione di comunità di abitanti. Fatturato 2016 pari a 526.000,00 Euro.

Consoci Energia
Nell'esercizio 2016 la società si è potenziata con l'ingresso di due soci: Hope e Tre T. Ciò le consente di implementare la capacità di fornire servizi di vendita Gas e Luce ai soci, all'utenza in generale e alle imprese. Delta Ecopolis detiene il 25% delle quote. Il fatturato 2016 è di oltre 3.200.000,00 di Euro.

CASCINA COTICA: progettiamo il futuro

Abbiamo già presentato ai soci e al quartiere il progetto della CASCINA COTICA. Riteniamo il Progetto un punto elevato di qualità sociale e imprenditoriale. È un progetto per il nostro presente e per il futuro.

Riqualificare la città, interpretare i cambiamenti sociali, agire nel cambiamento e cambiare noi stessi per essere attuali e utili alla società di oggi.

Bambini, giovani, giovani coppie, lavoratori, anziani, nel contesto europeo con le sue dinamiche migratorie e demografiche. Dare risposte a questi soggetti, partendo dalla nostra centenaria esperienza. Vuol dire recuperare il senso pieno della comunità che si organizza usando gli spazi pubblici, privati e i servizi.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Come già ampiamente commentato nei paragrafi precedenti, il contesto in cui si colloca la nostra attività è estremamente complesso ed in continuo mutamento. Non cambiano però gli obiettivi che ci siamo dati sin dal 2014, ovvero la progressiva stabilizzazione della cooperativa e delle sue attività caratteristiche, svolte sia direttamente che tramite veicoli di scopo o società partecipate, anche totalmente. Abbiamo ormai ben definito tre macroaree: l'assegnazione in godimento, allocata interamente sulla Cooperativa; l'assegnazione in proprietà, allocata su società di capitali da noi partecipate o attraverso cooperative di scopo da noi gestite; le attività di servizi – intese nella loro più ampia accezione - allocate su società dedicate.
Tutte e tre le aree devono e dovranno contribuire all'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa, in un'ottica di minimizzazione dei rischi imprenditoriali e di valorizzazione dei nostri punti di forza. Non ultima la costante attenzione alla valorizzazione del nostro patrimonio e alla tutela del nostro risparmio sociale.
Il perdurare delle difficoltà del mercato delle vendite ha soprattutto inciso su Residenze Tiziana (PRU Bovisa). Rispetto a questa società abbiamo riorganizzato la compagine societaria, vendendo ai soci che hanno deciso di uscire circa 8.000.000,00 di Euro di alloggi, migliorando così il rating della società e la situazione delle vendite.
La scelta di affidare una importante dotazione patrimoniale ad Ecopolis Servizi è maturata a seguito della volontà di sviluppare il settore del Property Management in capo alla società controllata, a partire da quegli immobili che per loro vocazione meglio si prestano ad essere valorizzati, quelli a destinazione d'uso commerciale. Nell'ambito di tale disegno abbiamo fortemente voluto che la Cooperativa non venisse in alcun modo depauperata di una parte del proprio patrimonio, per cui il conferimento è avvenuto a valori di mercato, il che ha determinato un effetto economico positivo per la cooperativa e contestualmente ha definito gli obiettivi reddituali per la società, nel cui sviluppo crediamo molto.
Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta a Milano nella sede di via Visconti di Modrone 12 e nelle sedi secondarie di via F. Giorgi 15, via Trenno 41 e via Medea 10, a Groppello d'Adda nella sede di via Cimbardi 20.

Andamento della gestione

Il contesto economico mondiale ed europeo

Non è semplice condensare in poche righe un quadro complesso ed articolato come quello attuale.
A livello geopolitico i fronti causa di incertezze sono ancora molti: la lotta al terrorismo, la crisi siriana e quella nordcoreana, la Brexit e le possibili altre defezioni in area Euro (Danimarca su tutte) rappresentano solo alcune delle possibili variabili in grado di influenzare l'economia ed i consumi.
Si segnala una sostanziale stabilità dei prezzi delle materie prime e dei tassi di interesse, perlomeno quelli europei, che permette agli indicatori macroeconomici di base di segnare valori positivi, per quanto prossimi allo zero.

L'economia americana gode di una discreta salute, nonostante le incognite legate ai comportamenti presenti e futuri dell'amministrazione Trump. Questo non significa però che sia destinata a fare da "traino" al resto del mondo, dal momento che i tassi di crescita attesi non sono altissimi.
E' invece vero che il 60% della crescita mondiale sarà originato dai paesi asiatici. In particolare l'Asia meridionale, trainata dall'India, crescerà a tassi superiori al 7% nel 2017 e 2018. Il Sud-Est asiatico (Cina, Giappone, Vietnam e Corea del Sud) avrà invece un tasso di crescita rispettivamente del 4,8% e 5%.

Inflazione e deflazione, gli effetti sull'economia

E' ormai da diversi anni che sentiamo parlare di deflazione e dei suoi effetti depressivi sull'economia in generale. Cerchiamo di capire in breve che cos'è e cosa determina.
La deflazione è un regime nel quale l'andamento dei prezzi e, con essi, il costo del lavoro e tutti gli indicatori ad esso collegati, non sono più crescenti ma decrescenti.
Quando i prezzi scendono, i consumatori sono indotti a rimandare gli acquisti e le aziende fanno lo stesso con gli investimenti: la conseguenza è che si produce di meno, per cui tendono a calare le assunzioni e a crescere la disoccupazione, con la conseguenza che lo Stato incassa meno in materia di imposte e deve spendere di più per l'assistenza. Quindi, per reperire nuove risorse non può che ricorrere a un rialzo delle tasse o al taglio dei servizi pubblici.
Le teorie economiche del Novecento sono sempre state basate sulla crescita del PIL, dei prezzi, dei salari: una sorta di rilancio continuo che nelle intenzioni dovrebbe creare benessere. Uno scenario di contrazione trova buona parte del mondo finanziario ed industriale impreparato, o meglio ancora non adatto, a gestire un calo anziché un incremento dell'economia in generale. Significa dover trovare delle formule che permettano di gestire una fase di non-crescita, che probabilmente penalizzerà i mercati finanziari (più attenti al rendimento che all'impiego) e privilegerà l'economia del "fare" vero e proprio, per quanto con ambizioni e risultati diversi che nel recente passato. In questo contesto il Movimento Cooperativo può svolgere un ruolo fondamentale, in quanto forma imprenditoriale più idonea a "condividere" la ricchezza, a privilegiare gli aspetti produttivi e occupazionali, a considerare le aziende come soggetti intergenerazionali non funzionali agli interessi di pochi. L'auspicio è che nel nostro Paese si possano compiere quelle auspicate riforme strutturali, che consentano di creare un contesto-paese attrattivo e sufficientemente competitivo, dove anche le Cooperative possano esprimere al meglio le proprie potenzialità.
Nei primi mesi del 2017 vi è stato però un leggero rialzo dell'inflazione, in quanto secondo l'ultima rilevazione dell'Istat, a gennaio 2017 l'indice dei prezzi al consumo è salito dello 0,3% rispetto a dicembre e dell'1,0% nel confronto a un anno. Quest'ultimo è il dato più elevato da tre anni e mezzo a questa parte. Il rialzo è stato dovuto non solo all'atteso rimbalzo dei beni energetici, che ha fatto seguito al rialzo dei prezzi petroliferi, ma anche i rincari di verdura e frutta, sui quali ha comunque influito il maltempo, che ovviamente non può avere i caratteri di motore strutturale di un trend.
Inoltre, perché l'inflazione svolga il suo ruolo di motore virtuoso dell'economia, occorre che crescano non solo i prezzi, ma anche e soprattutto i salari, altrimenti si tratterebbe solo di perdita di potere d'acquisto da parte delle famiglie.

Le banche ed il mercato del credito

Le banche giocano un ruolo fondamentale per un settore come quello della casa, sia dal punto di vista degli sviluppatori che degli utenti finali. L'acquisto tramite mutuo ipotecario viene scelto dalla maggior parte dei soci assegnatari, con un capitale erogato medio per unità pari al 70% del valore. La scelta è sia di necessità che di convenienza, dato il basso livello attuale dei tassi di interesse. Appare dunque del tutto evidente che senza il supporto del sistema creditizio sarebbe quasi impossibile operare in questo settore.
Dopo una stretta creditizia molto forte negli anni scorsi, le banche hanno ricominciato ad erogare credito, più all'utente finale che allo sviluppatore a dire la verità. La contrazione del credito ha origine sia dalle difficoltà del settore immobiliare sia dalla crisi generale del sistema bancario.
Noi continuiamo a godere della fiducia delle banche, anche se i tempi di deliberazione dei finanziamenti si sono allungati notevolmente.

Il mercato immobiliare – vendita e locazione

Nel corso del 2016 il fatturato immobiliare italiano è cresciuto del 2,7% (114 miliardi di euro) contro il 4,1% dell'eurozona a quattro (Francia, Germania, Italia e Spagna) rispetto al 2015. Discorso a parte per l'Inghilterra, dove si è registrata una perdita significativa: -14% in un anno.

Il divario dovrebbe continuare anche nel 2017. Si prevede che il mercato cresca del 4% in Italia e del 6% in Europa, che sfiorerà quota 700 miliardi di euro, con una ripresa anche nel mercato inglese. Ad aumentare maggiormente sarà il fatturato spagnolo, con il 9% in più nel corso dell'anno. L'Europa a 28 membri registrerà una crescita del fatturato di circa il 13%, soprattutto per la crescita dei paesi del nord del continente.
Rispetto a dieci anni fa, tutti i mercati europei (con l'eccezione della Germania) si sono contratti mediamente del 13%. Nello stesso arco di tempo anche le quotazioni residenziali nella maggior parte delle città europee si sono ridotte. Parigi ha perso il 15% e Madrid il 39% rispetto al 2007. Bene invece le città del nord Europa, dove è in corso un vero boom immobiliare. Stoccolma e Helsinki riportano un incremento dei prezzi intorno al 46% in dieci anni. Sono in ripresa le quotazioni della maggior parte delle principali città europee, ad esclusione di Roma, che si mantiene stabile, Londra, in calo 1%, Stoccolma e le città svizzere.
Le compravendite si mantengono in costante aumento nei cinque maggiori Paesi europei.

Il mercato in Italia

L'economia globale sembra riprendersi dopo dieci anni di congiuntura negativa ma in Italia, così come in altri paesi dell'Unione Europea, la leva della politica economica e fiscale tarda ad entrare in azione come dovrebbe per risollevare un comparto come l'immobiliare.
Le compravendite di abitazioni in Italia, secondo il Rapporto sul Mercato Immobiliare Fiaip, nel 2016 hanno segnato un`ulteriore crescita. Lo scorso anno infatti le transazioni residenziali hanno superato le 500mila unità, arrivando a 528.865, +18,9% rispetto al 2015 (dati Agenzia del Territorio). All'aumento del numero delle transazioni non ha fatto però seguito una crescita stabilizzata dei prezzi, segnando un trend discendente in molte città metropolitane. Il mercato indica rispetto all'anno precedente un andamento medio dei prezzi in diminuzione (-2,28%) per le abitazioni. Più marcata la diminuzione dei prezzi per i negozi (-6,70%) e per gli uffici (-5,96%). Per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva un aumento del 16,44% per il residenziale, mentre sono ancora in territorio negativo i negozi (-1,4%) e gli uffici (- 2,50%). Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2015, si registra un aumento dei contratti di locazione (+15,6%) per le abitazioni, mentre i prezzi medi hanno subito una flessione più moderata (-0,80%) per il settore residenziale, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale, (-7,73%) per i capannoni, per gli uffici (-6,31%), per i negozi (-7,16%).

Milano e Provincia

Rispetto al panorama nazionale la città di Milano presenta delle peculiarità interessanti. Secondo lo studio realizzato dalla Camera di commercio di Milano in collaborazione con gli agenti rilevatori FIMAA Milano Monza & Brianza (Confcommercio Milano) denominato "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" sul secondo semestre 2016, lo scorso anno i prezzi sono rimasti fermi, ma a fronte di compravendite in forte crescita (+21,9% nel 2016 sul 2015). Nel secondo semestre dell'anno i prezzi degli immobili residenziali nuovi, di classe energetica A-B, nella nostra città hanno registrato un prezzo medio che porta le case nuove a Milano ai prezzi di dieci anni fa. L'attuale mercato è comunque complesso e frammentato: si dovrebbe parlare di più mercati residenziali, poiché si assiste alla sovrapposizione di differenti ambiti con proprie dinamiche.
Inoltre Milano si conferma in generale il punto più avanzato e attraente dell'economia italiana. Dopo Expo è previsto un insediamento sull'area dell'esposizione internazionale di Istituzioni importanti come il Campus dell'Università Statale di Milano, lo Human Technopole e altre prestigiose aziende. L'area si integra con Cascina Merlata ed è destinata a riqualificare un vasto territorio e a diventare un moderno quartiere dove convivono abitazioni, zone destinate al commercio, istituzioni primarie di ricerca e di studio. In questa Zona, dove Delta Ecopolis è presente con la società Città Contemporanea, si ridisegna un pezzo strategico di Milano.

Gli interventi edilizi a cui partecipa la Cooperativa

Città Contemporanea
Delta Ecopolis con la partecipata Città Contemporanea è presente nel progetto più ampio denominato *Cascina Merlata*. L'intervento è previsto in più lotti. A giugno consegneremo gli appartamenti del primo lotto e, a conferma di quello che dicevamo prima su Milano, le vendite stanno procedendo bene: 135 appartamenti venduti su 193 al 28 febbraio di quest'anno.
Delta Ecopolis ha il 21% delle azioni della società.

Lambrate
L'iniziativa, promossa da Delta Ecopolis e CCL (Consorzio Cooperativo Lavoratori) - aderente a Confcooperative - è realizzata dalle Coop: Ecopolis Casa e Coop Dorica. Questo intervento possiamo definirlo un esempio di housing sociale cooperativo perché realizza case in vendita a 2.150 al metro quadrato commerciale e circa 60 appartamenti che saranno assegnati in affitto calmierato. Tutto ciò senza nessun sostegno finanziario pubblico, ma puntando sui finanziamenti dei soci che hanno deciso di aderire al progetto. A Lambrate realizzeremo 160 appartamenti di cui 58 in affitto. I lavori sono partiti a fine 2016 e le vendite sono già state completate. Inoltre qui realizziamo sul territorio l'ACI, cioè l'Alleanza delle Cooperative Italiane, perché questa esperienza è gestita da Delta Ecopolis, aderente a Legacoop, e CCL, aderente a Confcooperative.

Settimo Milanese
A Settimo Milanese interveniamo con una società di scopo, Settimo Borgo. Prevediamo questo intervento da circa 10 anni, ma le vicende complesse dell'area e i ritardi dell'Amministrazione Comunale ne hanno ritardato l'inizio. Ora sembra di essere sulla strada giusta: la Giunta comunale ha deliberato la condivisione del progetto e abbiamo depositato il Piano Integrato di Intervento. Entro metà giugno il Piano dovrebbe essere adottato dal Consiglio Comunale e a Settembre dovrebbe essere approvato definitivamente. In linea con i nostri obiettivi anche a Settimo prevediamo di realizzare delle abitazioni in classe energetica A e mantenere un prezzo di vendita adeguato. Inoltre - vogliamo sottolinearlo – il progetto ridisegna il centro di Settimo Milanese. Anche a Settimo Milanese stiamo lavorando, oltre che con i soci di Settimo Borgo (tra cui la Cooperativa di Settimo) con CCL per proseguire l'esperienza molto positiva di Lambrate. Insieme prima dell'estate inizieremo a raccogliere le prenotazioni. Si sviluppa così l'Alleanza delle Cooperative Italiane, partendo dal territorio, lavorando insieme per obiettivi condivisi: qualità del prodotto, mutualità con i soci, riqualificazione di aree industriali.

I dati di Bilancio

Al termine di questa ampia panoramica, che crediamo essere stata utile a meglio comprendere il livello di complessità in cui ci troviamo ad operare come amministratori e dirigenti, passiamo a commentare puntualmente i dati relativi al bilancio di esercizio appena chiuso.

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Valore della produzione	13.031.380	13.143.466	9.788.612
Margine operativo lordo	2.247.744	1.405.025	1.055.661
Risultato prima delle imposte	539.715	463.212	(7.241.037)

Il fatto che il triennio 2014 – 2016 sia stato caratterizzato da eventi particolari, se non straordinari, è ormai noto a tutti. Ciononostante si è riusciti a mantenere – salvo il 2014 – un buon equilibrio economico di fondo, il che ci ha permesso di lavorare sul futuro con una ragionevole serenità. Il MOL dei futuri esercizi dovrà essere la sommatoria dell'avanzo di gestione dato dalla proprietà indivisa e dai profitti man mano distribuiti dalle società controllate e collegate che si occupano di proprietà divisa e di prestazione di servizi.

Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	10.915.382	13.204.758	(2.289.376)
Costi esterni	7.596.769	10.638.150	(3.041.381)
Valore Aggiunto	**3.318.613**	**2.566.608**	**752.005**
Costo del lavoro	1.070.869	1.161.583	(90.714)
Margine Operativo Lordo	**2.247.744**	**1.405.025**	**842.719**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	884.931	569.758	315.173
Risultato Operativo	**1.362.813**	**835.267**	**527.546**

Proventi diversi	4.128.131	4.063.056	65.075
Proventi e oneri finanziari	(1.486.134)	(1.744.406)	258.272
Risultato Ordinario	**4.004.810**	**3.153.917**	**850.893**
Rivalutazioni e svalutazioni	(3.465.095)	(2.690.705)	(774.390)
Risultato prima delle imposte	**539.715**	**463.212**	**76.503**
Imposte sul reddito	413.096	386.717	26.379
Risultato netto	**126.619**	**76.495**	**50.124**

Un maggior livello di dettaglio non fa che ribadire quanto espresso nel paragrafo precedente, ovvero l'impatto sui nostri bilanci delle partite di natura non ordinaria. E' comunque possibile osservare delle efficienze di carattere strutturale, come la diminuzione del costo del lavoro (-8%) e del saldo netto della gestione finanziaria (che include gli interessi riconosciuti ai soci risparmiatori), che migliora la sua posizione del 15% rispetto all'esercizio precedente.

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

	31/12/2016	*31/12/2015*	*31/12/2014*
ROI	0,02	0,02	0,00
ROS	0,50	0,37	0,06

Dato il tipo di attività svolto dalla cooperativa e le dinamiche patrimoniali che lo accompagnano, a nostro avviso gli indici di redditività che devono essere esposti nella presente relazione sono scarsamente significativi. E' più opportuna una disamina approfondita delle dinamiche economiche e patrimoniali, come per l'appunto quella che segue.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	**31/12/2015**	**Variazione**
Immobilizzazioni immateriali nette	14.758	87.900	(73.142)
Immobilizzazioni materiali nette	216.151.368	222.120.478	(5.969.110)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10.866.876	8.826.604	2.040.272
Capitale immobilizzato	**227.033.002**	**231.034.982**	**(4.001.980)**
Rimanenze di magazzino	2.596.255	3.868.213	(1.271.958)
Crediti verso Clienti	744.125	1.543.956	(799.831)
Altri crediti	2.242.826	2.280.865	(38.039)
Ratei e risconti attivi	32.510	49.162	(16.652)
Attività d'esercizio a breve termine	**5.615.716**	**7.742.196**	**(2.126.480)**
Debiti verso fornitori	1.104.626	1.766.407	(661.781)
Acconti	341.375	823.269	(481.894)
Debiti tributari e previdenziali	679.083	755.891	(76.808)
Altri debiti	3.042.714	2.759.131	283.583
Ratei e risconti passivi	2.308	304.735	(302.427)
Passività d'esercizio a breve termine	**5.170.106**	**6.409.433**	**(1.239.327)**
Capitale d'esercizio netto	**445.610**	**1.332.763**	**(887.153)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	428.245	473.738	(45.493)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.839.029	3.800.803	38.226
Passività a medio lungo termine	**4.267.274**	**4.274.541**	**(7.267)**
Capitale investito	**223.211.338**	**228.093.204**	**(4.881.866)**
Patrimonio netto	(153.437.159)	(153.314.066)	(123.093)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(35.217.778)	(20.782.161)	(14.435.617)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(34.556.401)	(53.996.977)	19.440.576
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(223.211.338)**	**(228.093.204)**	**4.881.866**

Lo stato patrimoniale ben evidenzia i punti di forza della nostra cooperativa: le immobilizzazioni – al netto del conferimento effettuato ad Ecopolis Servizi – si mantengono ampiamente superiori ai duecento milioni di euro; le rimanenze si attestano nuovamente su valori modesti, indice di un basso grado di rischio delle attività immobiliari realizzate direttamente; i crediti commerciali si riducono del 52%, indice di una buona qualità del credito stesso; i fornitori diminuiscono anch'essi in misura considerevole. Il Patrimonio Netto rimane costante, mentre la posizione finanziaria netta migliora di quasi cinque milioni di euro. E' da sottolineare come nell'anno buona parte del risparmio sociale a vista sia stato vincolato dai soci risparmiatori per scadenze superiori ai dodici mesi.

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

	31/12/2016	***31/12/2015***	***31/12/2014***
Margine primario di struttura	(79.529.550)	(85.667.640)	(81.139.456)
Quoziente primario di struttura	0,66	0,64	0,65
Margine secondario di struttura	(34.110.691)	(52.664.214)	(39.309.887)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,78	0,83

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	**31/12/2015**	**Variazione**
Depositi bancari	4.760.787	5.947.099	(1.186.312)
Denaro e altri valori in cassa	327.830	45.334	282.496
Disponibilità liquide	**5.088.617**	**5.992.433**	**(903.816)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**7.971.116**	**8.378.520**	**(407.404)**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	47.816.299	67.456.565	(19.640.266)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	1.727.938	2.662.461	(934.523)
Crediti finanziari	(1.928.103)	(1.751.096)	(177.007)
Debiti finanziari a breve termine	**47.616.134**	**68.367.930**	**(20.751.796)**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(34.556.401)**	**(53.996.977)**	**19.440.576**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	5.000.006	12.654.660	(7.654.654)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)	26.409.139	8.951.983	17.457.156
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.134.890	1.134.981	(91)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	8.607.550	5.987.261	2.620.289
Crediti finanziari	(5.933.807)	(7.946.724)	2.012.917
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(35.217.778)**	**(20.782.161)**	**(14.435.617)**
Posizione finanziaria netta	**(69.774.179)**	**(74.779.138)**	**5.004.959**

Si conferma anche per il 2016 l'obiettivo della cooperativa di rafforzamento delle disponibilità finanziarie a garanzia delle possibili oscillazioni del risparmio sociale, operazione appoggiata anche dagli organismi associativi di riferimento. E' importante anche la diminuzione degli impegni verso banche entro dodici mesi.

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	0,29	0,24	0,31
Liquidità secondaria	0,34	0,29	0,38
Indebitamento	0,65	0,71	0,71
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,85	0,77	0,82

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,29. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed è un dato da considerarsi strutturale, data l'attività svolta dalla cooperativa a causa del peso ingente del prestito sociale, da considerarsi in buona parte un debito a breve termine.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,34. Gli indici di liquidità primaria e secondaria risultano sostanzialmente simili in quanto l'entità delle rimanenze e dei crediti a breve non è tale da modificare significativamente i rapporti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,65. Il valore di tale indice è da considerarsi adeguato.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,85, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi di ammontare ragionevolmente appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

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

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

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.070.869
Costo per materie prime, sussidiarie...	76.442
Costo per servizi	4.689.871
Interessi e oneri finanziari	1.798.440

Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 15.043.513 suddivisi in Ricavi delle Vendite e Prestazioni per Euro 10.915.382, sotto ripartiti, e Altri Ricavi e Proventi per Euro 4.128.130.
Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.381.450	3.471.729	(2.090.279)
Vendite e prestazioni a soci	9.533.932	9.733.029	(199.097)
	10.915.382	**13.204.758**	**(2.289.376)**

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	3.228.762
Impianti e macchinari	230.785
Attrezzature industriali e commerciali	5.100
Altri beni	1.856

Il patrimonio immobiliare della cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, sia ai fini della assegnazione in godimento ai soci, sia ai fini del mantenimento del proprio valore intrinseco, poiché si pone costantemente l'attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori costi di gestione degli stabili.
Gli incrementi dell'esercizio sono composti da immobilizzazioni in corso completate per Euro 2.091.466 e da costi per la ristrutturazione di immobili sostenuti nell'esercizio per Euro 1.137.296, in particolare:

- Ultimazione lavori sulle facciate Via Cefalonia;
- Tetto Via Sapri;
- Ballatoi Via Giorgi;
- Condotta fognaria Via Gorlini;
- Impianto Videosorveglianza Via Cefalonia e Trenno 15;
- Riqualificazione Centrale Termica Via Ferrieri;
- Sostituzione generatori Via Osma;
- Ristrutturazione Via Medea 11;
- Contabilizzatori di calore;
- Ristrutturazione alloggi;

Oltre alle acquisizioni riportate nella precedente tabella, si segnala che sono in corso significative opere di manutenzione straordinaria degli stabili, appostate tra le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione in attesa della conclusione dei lavori. Nell'esercizio hanno avuto inizio i seguenti progetti:

- PROGETTO PREVENZ. INCENDI – ROGOREDO;
- INNALZ. FALDA – IMMOBILI ROGOREDO;
- RISTRUTTURAZIONE VIA MEDEA 15;
- RISTRUTTURAZIONE TETTO VIA RIZZARDI;
- AMMODERNAMENTO ASCENSORI VIA TRENNO 15;

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che non sono state eseguite attività di ricerca e sviluppo.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..
Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..
Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.
Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità generata dal risparmio sociale segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società (principio della porta aperta).
Le domande d'ammissione sono vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne delibera l'accoglimento, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.
I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale è una componente importante del nostro Bilancio e testimonia anche la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa.
Per quanto riguarda il debito nei confronti dei Soci, relativo al prestito sociale, rammentiamo qui di seguito le principali caratteristiche dello stesso:
1. I Prestiti effettuati dai Soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Essi, pertanto, costituiscono un dovere morale a cui tutti i Soci sono tenuti, nella misura compatibile con le proprie disponibilità.
2. Le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate, in modo da privilegiare i Soci che depositano il loro denaro nelle casse sociali per i fini mutualistici.
3. Gli interessi corrisposti sui prestiti non possono superare la misura massima stabilita dalla Legge in materia di prestiti di Soci di Cooperative; l'importo totale dei prestiti effettuati da ciascun Socio non può superare il limite massimo in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano e comunque entro i limiti massimi previsti dalla Legge.
4. I Prestiti Sociali sono stati utilizzati dalla Società unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'applicazione del regolamento e delle disposizioni legislative ed amministrative in materia.
5. Per le ragioni anzidette ed in ossequio all'articolo 47 della Costituzione, la legge prevedeva un trattamento fiscale agevolato.
6. Con diversi provvedimenti legislativi furono soppresse le agevolazioni sugli interessi in parola, furono ridotte le agevolazioni sugli utili destinati a riserva indivisibile e venne introdotta la tassazione di una parte degli interessi sui prestiti sociali, in aggiunta alla ritenuta a carico della cooperativa.
7. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90.

Il prestito sociale è così suddiviso:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2016	Variazione
PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	31.707.600	34.314.326	2.606.726
PRESTITO SU ECCEDENZE	60.225	22.097	(38.128)
DEPOSITO VINCOLATO 18 MESI	24.044.184	24.051.666	7.482
DEPOSITO VINCOLATO 24 MESI	16.235.766	0	(16.235.766)
DEPOSITO VINCOLATO 30 MESI	4.360.772	15.837.350	11.476.578
	76.408.547	**74.225.439**	**(2.183.108)**

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate e collegate, regolati da normali condizioni di mercato e che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali:

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
ECOPOLIS SERVIZI SRL		1.773.981	847.069	1.749.933		990.000
RESIDENZE TIZIANA SRL		6.080.125	109.048			
SICURGAS SRL		238.391				
RHO 2015 SRL		2.298.538				
CITTA' CONTEMPORANEA SRL			102.933			
CONSOCI ENERGIE SRL		152.000		251.460		967.386
DIVIM SRL		130.285	47.000			
SETTIMO BORGO SRL		1.426.589	10.019			
QUALITY LIVING SERVICE SRL			55.019		145.259	
Totale		**12.099.909**	**1.171.088**	**2.001.393**	**145.259**	**1.957.386**

Si ricorda che a decorrere da questo esercizio entrano in vigore le nuove norme relativamente agli schemi ed ai documenti di bilancio, oltre alla rivisitazione dei principi contabili. La nuova impostazione prevede che la Nota Integrativa si arricchisca di informazioni e dettagli, tra cui una maggior enfasi sulle partecipazioni ed i rapporti infragruppo. Al fine di non duplicare nella presente relazione gli stessi schemi e gli stessi commenti, si rimanda alla sezione III. Immobilizzazioni Finanziarie – Partecipazioni della Nota Integrativa per tutti gli opportuni approfondimenti.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ad eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati.
Si rammenta che la principale garanzia per i soci della Cooperativa è il valore degli immobili di proprietà.
Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito
Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli a bassa esposizione di rischio e alta liquidità, depositi bancari liberi e vincolati.
I crediti derivanti dal finanziamento di consorzi e società di scopo sono funzionali alla realizzazione degli interventi di costruzione realizzati da questi soggetti, il cui grado di rischio rientra nella norma. I crediti commerciali, derivanti dai canoni di godimento e spese applicati ai soci assegnatari di alloggio, presentano poche criticità. Per le posizioni che a giudizio degli amministratori comunque presentano dei rischi è presente un fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità
La gestione della liquidità, risultante da quanto residua tra gli investimenti per il mantenimento degli immobili e nuove attività di costruzione (autonomamente o tramite società partecipate), è indirizzata verso l'acquisizione di titoli caratterizzati da:
- bassa esposizione al rischio di credito, trattandosi principalmente di investimenti in titoli di stato italiani, obbligazioni di società dalla provata solidità finanziaria operanti principalmente nei mercati bancari o delle utilities.
- alta liquidità degli stessi: tutte le attività in portafoglio sono trattate sul mercato e sono immediatamente liquide, senza costi di dismissione e con rischi di quotazione minimi, così che si possa facilmente far fronte ad eventuali necessità della Cooperativa.

Rischio di mercato
La cooperativa opera nel settore immobiliare, in particolare nei due segmenti dell'assegnazione in godimento (locazione) e dell'assegnazione in proprietà (vendita), anche attraverso società dedicate.
Nel primo caso il rischio è molto limitato, dal momento che la cooperativa riesce ad offrire ai propri soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfitto si mantiene a livelli fisiologici.

Nel secondo caso occorre distinguere tra interventi avviati negli scorsi anni ed interventi appena avviati. Per quanto riguarda quelli già avviati da tempo si è obiettivamente esposti al rischio di mercato, al quale si contrappone lo sforzo di offrire un prodotto qualitativamente e tecnicamente ai massimi livelli ma a valori di vendita del tutto competitivi. Per quanto concerne i nuovi interventi, la strategia adottata è quella di avviare l'iniziativa se e solo se i soci vi abbiano già aderito, per cui il rischio commerciale è praticamente nullo.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

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

Risorse umane

La composizione della forza lavoro è la seguente:

Organico	Uomini	Donne
Dirigenti	1	
Impiegati	3	7
Operai	1	3
Altri		5
	5	**15**

Il personale part-time è identificato nella tabella come "Altri".

Al 31/12/2015 un operaio addetto agli stabili della cooperativa ha concluso il rapporto di lavoro per il pensionamento, gli effetti contabili e finanziari si sono manifestati nel 2016. Nel corso del 2016 anche un dirigente ha concluso il rapporto di lavoro con la cooperativa per il pensionamento, mentre un impiegato è stato conferito alla controllata Ecopolis Servizi. Infine si segnala l'incremento di una addetta (già collaboratrice), assunta con contratto a tempo determinato part-time.
Non si segnalano assunzioni o passaggi di livello per i dipendenti in forza al 31/12/2016.
Il contratto nazionale di lavoro applicato ai due portieri inseriti tra gli operai è quello dei dipendenti da proprietari di fabbricati, mentre per tutti gli altri il contratto applicato è quello dei dipendenti di imprese della distribuzione cooperativa (commercio cooperative di consumo).

Evoluzione prevedibile della gestione

I primi mesi dell'anno saranno dedicati all'avvio delle attività di Delta Ecopolis, frutto dell'aggregazione gestionale, amministrativa e organizzativa delle cooperative E.Co.Polis e Nazionale di Senago.
Per quanto riguarda le attività si segnala l'avvio dei lavori di ristrutturazione di Cascina Cotica, futura sede di Delta Ecopolis.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3 della legge 21 novembre 2000 n. 342, gli amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio a seguito di rivalutazioni effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.
I saldi attivi delle rivalutazioni effettuate dalla cooperativa costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto si ritiene che il patrimonio immobiliare assegnato in godimento o in locazione dalla cooperativa non sia destinato all'alienazione, se non in casi eccezionali.
Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione di Delta Ecopolis
Vincenzo Barbieri

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. MATTEO NAVARONI
DOTT. TERSILIO GIUSSANI
DOTT. IVAN ORLANDI

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Milano, Via Umberto Visconti di Modrone, n. 12

C.F. e P. IVA 09730850964

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.".

All'Assemblea dei Soci della società Delta Ecopolis Soc. Coop.

Premessa

Il Collegio sindacale è stato da voi nominato nella sua totalità nelle Assemblee dei Soci delle società:

- E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti,
- Cooperativa Nazionale di Senago,

società che hanno dato vita alla società Delta Ecopolis Soc. Coop. mediante operazione straordinaria di fusione propria, rispettivamente in data 28 settembre 2016 e 27 settembre 2016.

Il Collegio si è insediato presso la società Delta Ecopolis soc. coop con decorrenza 09 gennaio 2017 e, rimarrà in carica, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2018 in quanto il progetto di fusione prevedeva che "*La fusione avrà efficacia quando sia stata eseguita l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Ai fini contabili, la fusione avrà efficacia dal giorno 1° gennaio dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Da tale data le operazioni delle due società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio del nuovo soggetto cooperativo; dalla medesima data del 1° gennaio decorreranno altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, DPR 917/1986.*"

Le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte nel corso dell'esercizio 2016, nel rispetto della normativa e dottrina in materia di bilancio e controllo, dai Collegi sindacali delle due società partecipanti alla fusione.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DELLA SOCIETA'
DELTA ECOPOLIS SOC. COOP.

I Collegio sindacali di E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti e Cooperativa Nazionale di Senago soc. coop., sono rimasti in carica fino alla data del 31 dicembre 2016 e hanno rendicontato nei rispettivi Libri Verbali del Collegio sindacale l'attività periodica svolta.

La presente relazione contiene esclusivamente la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c." in quanto la revisione legale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata demandata alla società di revisione Aleph Consulting che ha emesso il proprio parere.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio sindacale prende atto della consolidata conoscenza che il Collegio sindacale precedente, composto dal dott. Tersilio Giussani (Presidente), dal dott. Ivan Orlandi (Sindaco effettivo) e dal dott. Fulvio Garbagnati (Sindaco effettivo), in carica fino al 31 dicembre 2016, dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;
ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda e ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

Il Collegio sindacale prende altresì atto e ritiene possibile confermare a sua volta che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015);
- le attività svolte dal Collegio sindacale precedente hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

In continuità con il precedente organo di controllo, il Collegio riscontra che:

- durante le verifiche periodiche, il precedente Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante e con confronti con lo studio professionale che assisteva la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica. I riscontri hanno fornito esito positivo;
- è periodicamente valutata l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione;
- i rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Il Collegio prende atto che per tutta la durata dell'esercizio:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dalla normativa sono state fornite dal legale rappresentante con periodicità sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare il Collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "*tassonomia XBRL*", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.
Il Collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.
Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*ordinaria*", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 126.619

3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Il Collegio sindacale prende atto che:

i. gli amministratori hanno dato conto nella nota integrativa della verifica del rispetto dei requisiti di mutualità prevalente così come previsti art. 2512, e seguenti del c.c.;

ii. per quanto riguarda il prestito sociale sono state attuate le verifiche imposte dalla legge e in riferimento alle nuove disposizione della Banca di Italia;

iii. tutte le operazioni che hanno interessato il prestito soci sono avvenute nel rispetto del regolamento della cooperativa e delle prescrizioni della Banca di Italia;

iv. la nota integrativa contiene le informazioni richieste dalle nuove disposizione in merito all'indice di struttura finanziaria (Deliberazione 584 del 8 novembre 2016).

4) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori.

Milano, 12 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Matteo Navaroni (Presidente) _____

Dott. Tersilio Giussani (Sindaco effettivo) _____

Dott. Ivan Orlandi (Sindaco effettivo) _____

ALEPH
AUDITING S.r.l.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci della
Delta Ecopolis Soc.Coop.
Via U.Visconti di Modrone,12
20122 Milano (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizione di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità della società di revisione
E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile

Richiamo d'informativa
Senza modificare il nostro giudizio, si segnala quanto riportato nel paragrafo "Eventi di rilievo avvenuti nell'esercizio al bilancio d'esercizio: "Con Assemblea Straordinaria tenutasi in data 28/09/2016 è stato approvato il progetto di fusione di E.CO.POLIS con la Cooperativa Nazionale di Senago, che a sua volta ha deliberato la fusione in Assemblea Straordinaria tenutasi in data 27/09/2016".
Gli effetti contabili e fiscali per la nascente Delta Ecopolis, hanno avuto inizio a partire da gennaio 2017, ragion per cui questo è l'ultimo bilancio di E.CO.POLIS Società Cooperativa.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della E.co.polis Soc. Coop, con il bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2016.

Torino, 12 Aprile 2017

Aleph Auditing Srl

Federico Ghiano
Partner

Corso Nizza, 28 • 12100 CUNEO (CN) • Tel. 0171 696085 • Fax 0171 1877408
e-mail info@alephauditing.it • www.alephauditing.it

Società di revisione iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 17051 - Cap. Soc. € 10.329,12 i.v. - reg. Imprese e P.IVA 01912700042

12100 CUNEO - Corso Nizza, 28 • 10155 TORINO - Via Gressoney, 29/B • 80100 NAPOLI - V.le Giovanni Porzio, 4 • 40068 SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) - Via Speranza, 5 • 50142 FIRENZE - Via Lucca, 50 • 20123 MILANO - Via G. Carducci, 18

E·CO·POLIS
COOPERATIVA DI ABITANTI

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2015

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	20122 MILANO (MI) VIA VISCONTI DI MODRONE 12
Codice Fiscale	06232770963
Numero Rea	MI 1879472
P.I.	06232770963
Capitale Sociale Euro	134518.62 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	411
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A192647

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	24.075	33.774
6) immobilizzazioni in corso e acconti	38.652	38.652
7) altre	25.173	62.737
Totale immobilizzazioni immateriali	87.900	135.163
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	216.043.928	212.171.063
2) impianti e macchinario	1.649.443	1.267.798
3) attrezzature industriali e commerciali	7.183	6.196
4) altri beni	53.434	76.044
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	4.366.490	991.870
Totale immobilizzazioni materiali	222.120.478	214.512.971
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	512.951	494.708
b) imprese collegate	6.092.642	6.217.642
d) altre imprese	553.392	588.487
Totale partecipazioni	7.158.985	7.300.837
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.437.734	1.348.370
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.763.805	6.232.184
Totale crediti verso imprese controllate	7.201.539	7.580.554
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.000	359.336
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.049.872	3.805.883
Totale crediti verso imprese collegate	2.109.872	4.165.219
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	253.362	303.653
esigibili oltre l'esercizio successivo	133.047	234.702
Totale crediti verso altri	386.409	538.355
Totale crediti	9.697.820	12.284.128
3) altri titoli	1.300.000	1.800.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	18.156.805	21.384.965
Totale immobilizzazioni (B)	240.365.183	236.033.099
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	1.137.839	3.286.792
4) prodotti finiti e merci	2.730.375	1.485.308
Totale rimanenze	3.868.214	4.772.100
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.543.956	1.717.477
Totale crediti verso clienti	1.543.956	1.717.477

2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.012.286	801.522
Totale crediti verso imprese controllate	1.012.286	801.522
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	274.677	88.099
Totale crediti verso imprese collegate	274.677	88.099
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	468.095	994.490
esigibili oltre l'esercizio successivo	135.577	135.577
Totale crediti tributari	603.672	1.130.067
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	525.807	337.795
esigibili oltre l'esercizio successivo	232.042	218.184
Totale crediti verso altri	757.849	555.979
Totale crediti	4.192.440	4.293.144
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli.	8.378.520	1.287.510
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.378.520	1.287.510
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.947.099	15.197.186
2) assegni	5.139	-
3) danaro e valori in cassa	40.195	19.859
Totale disponibilità liquide	5.992.433	15.217.045
Totale attivo circolante (C)	22.431.607	25.569.799
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	49.162	51.718
Totale ratei e risconti (D)	49.162	51.718
Totale attivo	262.845.952	261.654.616
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	134.519	132.991
III - Riserve di rivalutazione	127.052.357	134.493.469
IV - Riserva legale	13.292.120	13.292.120
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	2.022.112	2.022.112
Varie altre riserve	10.736.464 (1)(2)	10.736.473 (3)(4)(5)
Totale altre riserve	12.758.576	12.758.585
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	76.495	(7.441.120)
Utile (perdita) residua	76.495	(7.441.120)
Totale patrimonio netto	153.314.067	153.236.045
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	6.211	156.211
Totale fondi per rischi ed oneri	6.211	156.211
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	473.738	470.574
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.456.565	61.045.050
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.951.983	18.027.263
Totale debiti verso soci per finanziamenti	76.408.548	79.072.313
4) debiti verso banche		

esigibili entro l'esercizio successivo	2.662.461	1.446.432
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.641.921	17.508.010
Totale debiti verso banche	21.304.382	18.954.442
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.134.981	1.134.981
Totale debiti verso altri finanziatori	1.134.981	1.134.981
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	823.269	346.237
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	212.398
Totale acconti	823.269	558.635
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.766.407	1.254.969
Totale debiti verso fornitori	1.766.407	1.254.969
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.774.816	1.625.843
Totale debiti verso imprese controllate	1.774.816	1.625.843
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	96.256	132.444
Totale debiti verso imprese collegate	96.256	132.444
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	695.024	360.533
Totale debiti tributari	695.024	360.533
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.867	63.241
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.867	63.241
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	888.059	217.919
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.794.592	4.320.132
Totale altri debiti	4.682.651	4.538.051
Totale debiti	108.747.201	107.695.452
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	304.735	96.334
Totale ratei e risconti	304.735	96.334
Totale passivo	262.845.952	261.654.616

(1)Riserva ex legge 904/77: 10736462
(2)Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: 2
(3)Riserva per conversione EURO: 9
(4)Riserva ex legge 904/77: 10736462
(5)Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: 2

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	13.089.370	14.568.500
a imprese collegate	2.182.500	1.890.000
ad altre imprese	20.578.558	14.846.547
Totale fideiussioni	35.850.428	31.305.047
Garanzie reali		
ad altre imprese	647.335	647.335
Totale garanzie reali	647.335	647.335
Totale rischi assunti dall'impresa	36.497.763	31.952.382
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	283.235	283.235
Totale conti d'ordine	36.780.998	32.235.617

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.204.758	9.138.136
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(83.800)	210.520
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(4.040.548)	366.757
5) altri ricavi e proventi		
altri	337.901	73.199
Totale altri ricavi e proventi	337.901	73.199
Totale valore della produzione	9.418.311	9.788.612
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	268.565	1.543.699
7) per servizi	4.855.192	4.766.894
8) per godimento di beni di terzi	15.775	15.860
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	830.069	848.858
b) oneri sociali	225.800	229.620
c) trattamento di fine rapporto	65.055	87.618
d) trattamento di quiescenza e simili	13.773	15.069
e) altri costi	26.886	28.926
Totale costi per il personale	1.161.583	1.210.091
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	47.263	47.277
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	522.495	513.262
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	214.395
Totale ammortamenti e svalutazioni	569.758	774.934
14) oneri diversi di gestione	828.689	908.813
Totale costi della produzione	7.699.562	9.220.291
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.718.749	568.321
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
altri	41.152	13.705
Totale proventi da partecipazioni	41.152	13.705
16) altri proventi finanziari:		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	45.767	41.117
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	182.170	2.826
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	11.485	68.941
da imprese collegate	9.301	22.042
altri	58.915	114.379
Totale proventi diversi dai precedenti	79.701	205.362
Totale altri proventi finanziari	307.638	249.305
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.093.196	1.971.671
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.093.196	1.971.671
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.744.406)	(1.708.661)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		

a) di partecipazioni	678	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	465	3.276
Totale rivalutazioni	1.143	3.276
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	814.482	5.070.547
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	1.877.291	1.036.046
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	75	-
Totale svalutazioni	2.691.848	6.106.593
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	(2.690.705)	(6.103.317)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	3.725.155	58.665
Totale proventi	3.725.155	58.665
21) oneri		
altri	545.581	56.045
Totale oneri	545.581	56.045
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	3.179.574	2.620
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	463.212	(7.241.037)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	386.717	200.083
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	386.717	200.083
23) Utile (perdita) dell'esercizio	76.495	(7.441.120)

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

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,
il Bilancio d'esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti ed in conformità con i principi contabili nazionali emanati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità).
Il presente Bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a € 76.495.
Nella redazione del Bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci-Cooperativa che la contraddistingue.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare dove opera in qualità di assegnatario di immobili in proprietà divisa e indivisa prevalentemente a favore dei propri soci.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Il 2015 è stato in buona parte dedicato alla gestione delle iniziative esistenti, sia realizzate direttamente che tramite società partecipate. E' stato completato l'intervento di via Caldirola a Milano, in capo alla cooperativa, stipulando gli atti di compravendita degli alloggi già assegnati; è stata formalizzata la cessione dei diritti volumetrici relativi all'intervento di via Merezzate ad Investire SGR, insieme alla maggioranza degli aderenti all'Associazione Temporanea di Imprese aggiudicataria del bando, ormai risalente al 2008. La scelta di non sviluppare l'iniziativa deriva da una serie di considerazioni, tra le quali il forte immobilizzo finanziario richiesto per la quota di alloggi da destinare all'affitto, frutto di una scelta fatta ben sette anni fa in un contesto economico e di mercato completamente diverso dall'attuale, oltre al rischio di impresa legato al porre sul mercato quasi ottocento alloggi in contemporanea insieme a molti operatori. Anche questo scenario, che ha dato tante soddisfazioni alla cooperativa in passato (si pensi agli interventi in via Palizzi e a Rogoredo Santa Giulia), risulta a nostro avviso non tanto superato quanto decisamente più impegnativo sotto il profilo del rischio e degli immobilizzi di capitali. E' stata fatta una valutazione realistica del rapporto costi-benefici, in particolare sotto il profilo del rischio, ed è stata adottata la linea più prudente, pur consapevoli del sacrificio economico che ne sarebbe derivato. Sono state avviate le cessioni di alloggi di via Ferrieri e via Cascella, entrambi a Milano, agli attuali soci assegnatari in godimento che ne avessero fatto richiesta, al momento cinque nel primo caso e quattro nel secondo. Le aspettative della cooperativa erano più elevate su queste operazioni, avendo condizioni molto favorevoli sotto ogni profilo. Probabilmente occorre dare più tempo ai soci per maturare la propria decisione, che sarebbe senz'altro favorita da un contesto socio-economico più stabile se non in miglioramento.
Sono proseguite inoltre due iniziative importanti avviate in partecipazione con altri soggetti – cooperative ed imprese -, Milano Cascina Merlata (attraverso Città Contemporanea s.p.a.) e Milano Certosa (attraverso Residenze Tiziana s.r.l.). I lavori sono proseguiti senza problemi di sorta, mentre l'andamento delle vendite è commisurato all'attuale fase di mercato, per cui occorre attrezzarsi ed essere strutturalmente adeguati a reggere un ritmo di assegnazioni sicuramente più diluito rispetto alle aspettative iniziali.
Sta prendendo infine forma l'intervento di Settimo Milanese, sempre attraverso una società di scopo, pur dovendo scontare un iter urbanistico decisamente allungato nei tempi oltre che particolarmente complesso.
Come si vede la cooperativa è tutt'altro che statica, per quanto stia operando con volumi inferiori al passato e attenta soprattutto a sviluppare e\o ad assegnare ciò che è già a magazzino. Non mancano peraltro possibili nuove opportunità, costantemente vagliate e valutate sotto il profilo del rischio e della sostenibilità finanziaria sia della singola iniziativa sia in un'ottica globale.

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.

Si precisa che le novità introdotte dal D.lgs 139/2015 per la predisposizione dei Bilanci entrano in vigore con l'esercizio 2016: il Bilancio dell'esercizio 2015 è pertanto redatto in ottemperanza delle norme precedenti, contenute nel Codice civile e nei principi contabili nella versione revisionata dall'Organismo italiano di contabilità (OIC) nel 2014 e nel 2015.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.
Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, ad eccezione della valutazione ed esposizione in Bilancio dei fabbricati in diritto di superficie per i quali risulta acquisita la nuda proprietà delle aree come esposto in seguito nel paragrafo "deroghe".
In sede di redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, è stato ritenuto opportuno ed anche necessario rendere omogenea la valutazione dei fabbricati residenziali. In particolare, nella nostra cooperativa, come in tutte le cooperative edilizie a proprietà indivisa, da alcuni decenni viene operata la deroga, ai sensi del 4° comma dell'articolo 2423 c.c., di cui al paragrafo successivo, in relazione agli immobili residenziali costruiti su aree di proprietà della cooperativa, che non vengono ammortizzati a differenza degli immobili residenziali costruiti su aree ottenute in diritto di superficie per i quali viene eseguito l'ammortamento finanziario per la durata del diritto di superficie medesimo.
È evidente che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31 della legge 23 /11/1998, n. 448, fa cessare il predetto ammortamento finanziario in quanto i relativi fabbricati, ivi realizzati, assumono il medesimo criterio di valutazione degli altri immobili realizzati su aree di proprietà. Il fondo ammortamento formatosi negli anni, totalmente tassato ai fini IRES, non ha più ragione di essere allocato a decurtazione degli immobili. Il relativo importo si trova pertanto tra le operazioni straordinarie del bilancio.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, fatta eccezione per i fabbricati residenziali costruiti su aree di proprietà e quelli riscattati dal diritto di superficie. Sebbene secondo i criteri di valutazione sopra richiamati gli immobili realizzati dalla cooperativa siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, nella realtà 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 gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario rapportato alla durata residua della convenzione.
Gli immobili per i quali, nel corso dell'esercizio, ha effetto un'operazione di riscatto del diritto di superficie, con la conseguente trasformazione in diritto di proprietà sono soggetti ad un cambio di criterio di valutazione, in quanto ne viene sospeso l'ammortamento secondo il criterio finanziario. Ciò determina un adeguamento della sua valutazione economico-patrimoniale-reddituale alla nuova e diversa categoria di appartenenza. Ne viene dunque determinato l'effetto cumulativo sul patrimonio netto iniziale che si sarebbe avuto applicando retroattivamente il nuovo criterio, effetto rilevato come componente straordinario di conto economico. L'effetto sul risultato ordinario a seguito della modifica del criterio di valutazione è pari al minor ammortamento dell'esercizio.
Tale effetto viene determinato per i fabbricati oggetto di riscatto a partire dall'esercizio 2015 e una tantum per quelli che ne sono già stati oggetto negli esercizi precedenti.
L'effetto sul risultato dell'esercizio 2015, a seguito della modifica del criterio di valutazione per i fabbricati oggetto di riscatto nell'anno trascorso, è pari al minor ammortamento dell'anno per € 3.338. In concomitanza con le operazioni di acquisizione della nuda proprietà delle aree poste in essere nell'esercizio, si è ritenuto opportuno e utile modificare il criterio fin qui seguito di mantenere in essere i relativi fondi di ammortamento che non rispondono più all'esigenza di distribuire negli anni di durata della concessione il valore dei fabbricati di cui la Cooperativa ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà.
L'azzeramento dei Fondi d'ammortamento ha generato sopravvenienze attive per complessivi € 3.466.023.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.
Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	36.497.763	31.952.382	4.545.381
Impegni assunti dall'impresa	283.235	283.235	
	36.780.998	**32.235.617**	**4.545.381**

Dei sopraelencati Conti d'ordine e di quelli non risultanti in calce allo stato patrimoniale, specifichiamo quelli relativi a imprese:

- controllate € 13.089.370
- collegate € 2.182.500

Le fideiussioni prestate a favore di imprese controllate e collegate al 31/12/2015 sono così rappresentate:

Ente garantito	Denominazione	Importo
Residenze Tiziana (controllata)	APC - B.ca Intesa Sanpaolo	3.441.000
Residenze Tiziana (controllata)	Mutuo - B.ca Intesa Sanpaolo	9.620.870
Ecopolis Servizi (controllata)	Palvit per affitto locali via Visconti di Modrone	27.500
Rho 2015 (collegata)	B.ca Intesa Sanpaolo	1.620.000
Rho 2015 (collegata)	B.ca Pop. Sondrio	270.000
Consoci (collegata)	Linea di credito Unipol	150.000
Consoci (collegata)	Obblighi commerciali A2A	142.500
	Totale	**15.271.870**

La Cooperativa ha garantito la controllata Ecopolis Servizi Srl rilasciando una fideiussione alla società Palvit in relazione al contratto di affitto della sede di via Visconti di Modrone, a Milano.
Le fideiussioni rilasciate ad Intesa Sanpaolo nell'interesse della controllata Residenze Tiziana Srl sono a garanzia del mutuo acceso per finanziare il cantiere sul lotto R13: gli importi garantiti si sono ridotti in corso d'anno a seguito delle estinzioni parziali del finanziamento frazionato sulle unità immobiliari alienate.
Rimane invariata la fideiussione sul solo lotto R12 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente. Tali garanzie sono prestate pro-quota rispetto alla percentuale di partecipazione all'intervento.

In data 24/07/2015 Ecopolis ha rilasciato 2 fideiussioni specifiche a favore della società collegata Consoci Energie srl:
- fideiussione di € 150.000 a garanzia dell'apertura di credito in c/c sul conto Unipol Banca della partecipata;
- fideiussione di € 142.500 a copertura degli obblighi commerciali della partecipata verso A2A.

Le fideiussioni prestate a favore di altri soggetti sono così composte:

Ente garantito	Denominazione	Importo
Agenzia Entrate	Polizza assicurativa - Credito Iva	2.221.715
Comune di Gerenzano	Garanzia Unipol - opere di urbanizzazione	836.650
C.C.F.S.	A garanzia linea di credito Consorzio Gerenzano	310.000
C.C.F.S.	A garanzia quota di competenza Nuova Urbanistica	387.500
Co-Obbligaz. Gerenzano 2000 srl	fideiussione solidale rimborso IVA Gerenzano	273.058
Erario	Coobbligazione rimborso IVA ex consorzio Pero	76.824
Co-Obbligaz. Residenze Tiziana	Comune di Milano - Oneri Urbanizzazione R13	174.615
Co-Obbligaz. Residenze Tiziana	fidejussione per rimborso IVA	3.734.260
Co-Obblig. Città Contemporanea	linea di credito Intesa Sanpaolo	1.398.299
Co-Obblig. Città Contemporanea	fidejussione per rimborso IVA	2.644.887
Co-Obblig. Città Contemporanea	mutuo Aedifica Intesa Sanpaolo	8.430.000
Clienti Residenze Tiziana Srl	L.210 acquirenti lotto R13	90.750
	Totale	**20.578.558**

All'inizio dell'esercizio la cooperativa si è resa co-garante per € 8.430.000 verso Banca Intesa SanPaolo in relazione alla concessione di un mutuo a Città Contemporanea Spa: la co-obbligazione è da ritenersi solidale tra tutti i soci della società collegata.

Le principali riduzioni nelle fideiussioni ad altri soggetti sono le seguenti:
- si è ridotta di € 1.246.588 la co-obbligazione rilasciata a Banca Intesa SanPaolo relativamente alla linea di credito concessa dall'istituto di credito a Città Contemporanea Spa;
- sono diminuite le fideiussioni rilasciate ai soci assegnatari in proprietà per il versamento di acconti in conto costruzione degli interventi lotto R13 (Residenze Tiziana Srl) e Caldirola, a seguito dei rogiti effettuati nel corso del 2015. Residua esclusivamente un importo di € 90.750 in attesa del rogito di un appartamento nel lotto R13;
- è stata liberata la fideiussione di € 190.000 a favore di TEA a garanzia dei pagamenti delle forniture di gas da parte di Consoci Energie s.r.l. (ex Ecoal).

Le altre garanzie indicate in calce allo Stato Patrimoniale pari a € 647.335 si riferiscono a:
- Garanzia reale a favore del Comune di Milano per l'area di via Trenno 41 per € 139.443: non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.
- Coobbligazione fideiussoria Unipol per conto di Rogoredo 84: accesa nell'anno per una quota di competenza di Ecopolis di € 7.892.
- Pegno su titoli obbligazionari a garanzia dell'APC di Unipol Banca € 500.000.

Per completezza di informazione si segnalano le garanzie ipotecarie su mutui e aperture di credito rilasciate a favore degli istituti di credito eroganti, ma non indicati in calce allo Stato Patrimoniale in ottemperanza alle nuove indicazioni riportate nel principio contabile OIC 22.

Banca erogante tipo rata	Debito residuo 31/12 /2015	Valore Ipoteca	Scadenza
Unipol Banca APC c/c1653	5.049.174	10.000.000	giu-2020
Unipol Banca APC c/c2029	7.605.486	15.080.000	dic-2034
Unicredit – mutuo € 1.600.000	384.683	3.200.000	dic-2018
Intesa – mutuo € 500.000	299.299	651.000	giu-2023
Intesa – mutuo € 5.000.000	2.975.412	7.500.000	giu-2023
BancoBrescia – mutuo €1.600.000	405.657	1.140.000	mag-2035
BancoBrescia – mutuo €3.600.000	3.600.000	7.200.000	giu-2029
Intesa n.61368819 (fusione)	20.907	113.621	dic-2020
Cred.Coop.Inzago (fusione)	488.601	1.565.247	ott-2031
Intesa n.61577645-6 (fusione)	54.770	227.242	giu-2023
Unicredit n.354336 (fusione)	173.950	600.000	nov-2022
Intesa n.6157872 (fusione)	26.140	152.355	giu-2024
Unicredit n.9108231 (fusione)	68.966	128.232	set-2028
Unipol n.8165367	151.337	1.636.000	giu-2023
Totale	**21.304.382**	**49.193.697**	

Mutualità prevalente

La cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, utenti di servizi e destinatari delle vendite.
È iscritta nell'Albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile nella sezione a mutualità prevalente al numero A192647 categoria edilizia di abitazione.
Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c., evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei 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	2013		9.518.217	100%	7.871.565	82,7%	1.646.652	17,3%
ESERCIZIO	2014		9.138.136	100%	8.124.074	88,9%	1.014.062	11,1%
ESERCIZIO	2015		13.204.758	100%	9.733.029	73,7%	3.471.729	26,3%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:
a) 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;
b) 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;
c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
d) 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.

Nota Integrativa Attivo

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
87.900	135.163	(47.263)

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate secondo le seguenti aliquote:

Costi di Impianto e Ampliamento	20%
Diritti di brevetto industriale, Opere d'ingegno, Software	33%
Concessioni, Licenze, Marchi e simili	20%
Altre	20%

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	197.776	76.898	10.181	38.652	342.678	666.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	164.002	76.898	10.181	-	279.941	531.022
Valore di bilancio	33.774	-	-	38.652	62.737	135.163
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	9.699	-	-	-	37.564	47.263
Totale variazioni	(9.699)	-	-	-	(37.564)	(47.263)
Valore di fine esercizio						
Costo	197.776	76.898	10.181	38.652	342.678	666.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	173.701	76.898	10.181	-	317.505	578.285
Valore di bilancio	24.075	-	-	38.652	25.173	87.900

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Impianto ampliamento	197.776	164.002	33.774
Diritti brevetti industriali	76.898	76.898	
Concessioni, licenze, marchi	10.181	10.181	
Immobilizzazioni in corso e acconti	38.652		38.652
Altre	342.678	279.941	62.737
	666.185	531.022	135.163

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, pubblicità iscritti con il consenso del Collegio sindacale, nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2014	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2015
Fusione	33.774			9.699	24.075
Totale	33.774			9.699	24.075

Sono relativi alle spese notarili, legali e amministrative sostenute per le operazioni di fusione per incorporazione avvenute nei precedenti esercizi.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

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

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

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
222.120.478	214.512.971	7.607.507

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di realizzazione (comprensivo degli oneri accessori) e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Per quanto concerne i fabbricati, le spese di manutenzione straordinaria, aventi una effettiva natura migliorativa dello stato dell'immobile, sono state capitalizzate e dove necessario sottoposte ad ammortamento, mentre sono state imputate a conto economico quelle di natura ordinaria.
Qualora sostenuti, sono stati imputati gli oneri finanziari relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione degli immobili sostenuti precedentemente al momento in cui i beni iniziano ad essere utilizzati, comunque sempre precedentemente al momento in cui si sono iniziati a percepire i canoni di godimento per gli alloggi di proprietà.
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:

Uffici e sedi periferiche	3%
Manutenzioni cicliche (es. rifacimento facciate)	5%
Altre manutenzioni cicliche	10%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Attrezzature palestra via Medea 10	12%
Impianti e macchinari	10%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Trenno	5%
Impianti asserviti agli immobili sede territoriale Lampugnano	5%
Impianti via G. di Vittorio	10%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Arredi palestra via Medea 10	10%

Le aliquote economico tecniche rispecchiano la presumibile durata dei cespiti in oggetto.
Gli immobili in diritto di superficie sono ammortizzati in base alla durata residua della convenzione.
Gli immobili sociali, in parte già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e alla legge 19 marzo 1983, n. 72, figurano ora in Bilancio per il valore attribuito sulla base della perizia di stima a norma del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.
La Cooperativa non ha mai fatto ricorso a rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori attribuiti da perizie di stima che trovano riscontro anche nelle rilevazioni dall'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.
Relativamente agli immobili costruiti su aree ottenute in diritto di superficie, tali valutazioni sono state ulteriormente ridotte di un importo pari al corrispettivo dovuto ai Comuni interessati nel caso di riscatto delle predette aree.
Nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare contabilmente il valore dei terreni scorporando forfettariamente lo stesso dal valore dei fabbricati.
Per gli immobili la cui area fondiaria è stata oggetto di riscatto da diritto di superficie a diritto di proprietà ne è stato adeguato il valore in funzione della nuova categoria di appartenenza, operazione avvenuta adeguando il costo storico dell'importo pari al fondo ammortamento esistente e rilevando una componente straordinaria di ricavo a conto economico come contropartita.
In ottemperanza del Principio Contabile OIC n.16, le immobilizzazioni destinate alla vendita, valutate in base ai preliminari di vendita stipulati con gli assegnatari degli appartamenti, sono state imputate nelle rimanenze di prodotti finiti.

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

Descrizione	Importo
Costo storico	80.382.588
Rivalutazione monetaria	134.805.438
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.016.963)
Saldo al 31/12/2014	**212.171.063**
Acquisizione dell'esercizio	1.947.947
Cessioni dell'esercizio	(436.705)
Giroconti negativi (riclassificazione)	(768.597)
Altre variazioni	3.483.039
Ammortamenti dell'esercizio	(352.819)
Saldo al 31/12/2015	**216.043.928**

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e sulle manutenzioni cicliche periodicamente apportate agli stabili al fine di mantenerne lo standard abitativo.

Gli immobili oggetto di riscatto da diritto di superficie a diritto di proprietà sono stati adeguati ad un valore storico che include i fondi ammortamento esistenti, rilevando come contropartita economica una componente straordinaria di ricavo.
Per gli immobili oggetto di riscatto nell'esercizio 2015 l'effetto di incremento e di provento straordinario ammonta a € 3.338, per gli altri immobili oggetto di riscatto negli esercizi precedenti ammonta a € 3.462.685, per una sopravvenienza totale di € 3.466.023. la seguente tabella elenca gli immobili oggetto di riscatto nel 2015 e negli esercizi precedenti:

Immobile	***Data riscatto***	***Costo storico***	***F.do Ammortamento***
Rho - via Volta	06/12/2011	2.059.107	225.995
Settimo - via di Vittorio	14/09/2010	5.109.091	1.023.711
Via Feltrinelli 13	18/05/2012	7.725.069	2.212.979
Groppello - via Colombo 42	17/11/2015	161.124	2.449
Groppello - via A. Moro 7	17/11/2015	58.490	889
			3.466.023

Sono stati scorporati dagli immobili i valori dei terreni forfettariamente determinati come il 20% del costo storico rilevato nel 2008, al momento della fondazione di Ecopolis come fusione di 3 cooperative di abitanti. Il valore dei terreni al netto degli ammortamenti, calcolati su quelli in diritto di superficie, è pari a € 38.643.321.

In base alla delibera assembleare del 26/05/2015 una parte del patrimonio immobiliare della cooperativa è stato offerto ai soci per l'assegnazione in proprietà. Gli appartamenti interessati alla vendita sono ubicati nei quartieri di via Ferrieri e via Cascella. Nel corso dell'esercizio sono stati ceduti immobili realizzando una plusvalenza di € 229.381. Gli alloggi assegnati in attesa di rogito al 31/12/2015, sono stati riclassificati tra le rimanenze in ottemperanza al Principio Contabile OIC n.16.
Di contro gli alloggi realizzati in via Caldirola destinati ad affitto sono stati capitalizzati stornando il relativo costo di costruzione dalle rimanenze.
Il valore netto dei giroconti effettuati a rimanenza ammonta a € 1.089.455.

Durante l'esercizio è stato acquistato dalla società collegata Progetto Rogoredo in liquidazione un'unità immobiliare in via del Futurismo, posta in locazione. Il valore di acquisto è stato compensato con il credito finanziario vantato verso la società collegata.
Gli incrementi dell'esercizio riguardano prevalentemente le ristrutturazioni degli alloggi da assegnare in godimento ai soci. In parte tali valori derivano da giroconti di immobilizzazioni in corso.

Il valore complessivo di € 216.043.928 è così suddiviso per tipologia:

	Valore di Carico	Fondo Ammortamento	Valore Netto
Terreni di proprietà	37.972.961	0	37.972.961
Immobili di proprietà	175.468.898	(1.369.940)	174.098.958
Terreni in diritto di superficie	1.027.489	(357.129)	670.360
Immobili in diritto di superficie	4.236.946	(1.475.028)	2.761.918
Uffici e sedi sociali	687.062	(147.331)	539.731
Totale	**219.393.356**	**(3.349.428)**	**216.043.928**

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.644.565
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.376.767)
Saldo al 31/12/2014	**1.267.798**
Acquisizione dell'esercizio	26.159
Giroconti positivi (riclassificazione)	499.846
Ammortamenti dell'esercizio	(144.360)
Saldo al 31/12/2015	**1.649.443**

L'ultimazione della centrale termica di via Medea 10 e dei lavori per la centralizzazione dell'acqua calda sanitaria in via Monte Piana ha permesso di effettuare il giroconto ad impianti per € 499.846 dalle immobilizzazioni in corso.
Gli altri incrementi si riferiscono alla fornitura di un gruppo elettrogeno sempre in via Medea 10 e all'impianto di videosorveglianza in via Gorlini.

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	93.458
Ammortamenti esercizi precedenti	(87.262)
Saldo al 31/12/2014	**6.196**
Acquisizione dell'esercizio	3.000
Ammortamenti dell'esercizio	(2.013)
Saldo al 31/12/2015	**7.183**

Nel corso dell'esercizio è stato acquistato un montascale per disabili del valore di € 3.000.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	644.571
Ammortamenti esercizi precedenti	(568.527)
Saldo al 31/12/2014	**76.044**
Acquisizione dell'esercizio	692
Cessioni dell'esercizio	1
Ammortamenti dell'esercizio	(23.303)
Saldo al 31/12/2015	**53.434**

Sono stati ceduti beni obsoleti completamente ammortizzati. Gli incrementi dell'esercizio non sono significativi.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	991.870
Acquisizione dell'esercizio	4.195.324
Giroconti negativi (riclassificazione)	(820.704)
Saldo al 31/12/2015	**4.366.490**

Il valore degli interventi iniziati negli esercizi precedenti ed ultimati nel corso del presente esercizio, è stato oggetto di giroconto alla relativa categoria di immobilizzazioni.

- € 499.846 sono relativi agli impianti termici e acqua calda di via Medea 10 e via Monte Piana;
- € 261.918 riguardano la ristrutturazione di alloggi in diversi quartieri;
- € 58.940 si riferiscono alle opere di drenaggio dei corselli box di via Gorlini.

Al 31/12/2015 erano in corso di realizzazione le seguenti opere:

- € 190.081 ristrutturazione alloggi
- € 1.056.376 ristrutturazione stabile via Cefalonia
- € 1.879.660 rifacimento facciate via Medea 11
- € 819.412 adeguamento normativo - contabilizzatori di calore
- € 105.691 centralizzazione contatori gas via Medea 11
- € 104.595 realizzazione locali ICP di via don Bosco
- € 66.871 rifacimento intonaci di rampe e scale nei box di via Gorlini
- € 24.580 innalzamento falde nei quartieri di Rogoredo
- € 27.728 progetti per prevenzione incendi
- € 61.872 realizzazione centrali acqua calda sanitaria
- € 29.624 altre opere di valore non significativo

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	80.382.588	2.644.565	93.458	644.571	991.870	84.757.052
Rivalutazioni	134.805.438	-	-	-	-	134.805.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.016.963	1.376.767	87.262	568.527	-	5.049.519
Valore di bilancio	212.171.063	1.267.798	6.196	76.044	991.870	214.512.971
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.947.947	26.159	3.000	692	4.195.324	6.173.122

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(768.597)	499.846	-	-	(820.704)	(1.089.455)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	436.705	-	-	(1)	-	436.704
Ammortamento dell'esercizio	352.819	144.360	2.013	23.303	-	522.495
Altre variazioni	3.483.039	-	-	-	-	3.483.039
Totale variazioni	3.872.865	381.645	987	(22.610)	3.374.620	7.607.507
Valore di fine esercizio						
Costo	84.587.918	3.170.570	96.458	643.239	4.366.490	92.864.675
Rivalutazioni	134.805.438	-	-	-	-	134.805.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.349.428	1.521.127	89.275	589.805	-	5.549.635
Valore di bilancio	216.043.928	1.649.443	7.183	53.434	4.366.490	222.120.478

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non si sono rilevati i presupposti per la rilevazione di perdite durevoli di valore. Come previsto dal Principio Contabile OIC 9, le immobilizzazioni con valori contabili netti superiori al fair value presentano comunque valori d'uso e capacità d'ammortamento positivi, in quanto la capacità di produrre reddito negli esercizi futuri garantisce un'attualizzazione dei margini positiva.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2015 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.
Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione Economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	134.805.438		134.805.438
Totale	**134.805.438**		**134.805.438**

Nel dettaglio le rivalutazioni di immobili effettuate dalla cooperativa sono le seguenti:

Descrizione	Riv. ex L. 576/75	Riv. ex L. 72\83	Riv. ex L. 413\91	Riv. ex L. 2\09	Totale
- Terreni e fabbricati	12.807	2.196.759	1.264.734	131.331.138	134.805.438
Totale	**12.807**	**2.196.759**	**1.264.734**	**131.331.138**	**134.805.438**

Immobilizzazioni finanziarie

III. ***Immobilizzazioni finanziarie***

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
18.156.805	21.384.965	(3.228.160)

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

Partecipazioni

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

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese controllate	494.708	603.158	584.915	512.951
Imprese collegate	6.217.642	12.500	137.500	6.092.642
Altre imprese	588.487	25.579	60.674	553.392
Totale	**7.300.837**	**641.237**	**783.089**	**7.158.985**

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

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Quota posseduta in Euro	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
Ecopolis Servizi Srl	Milano	70.000	289.600	39.645	100		70.000		289.600
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	287.300	(799.473)	55,5		159.451		159.451
Sicurgas srl	Milano	100.000	489.431	(40.095)	100		283.500		489.431
							512.951		**938.482**

Nel bilancio non sono iscritte partecipazioni in imprese controllate per un valore superiore al loro fair value.
Per Ecopolis Servizi e Residenze Tiziana i valori di riferimento sono stati estratti dai progetti di bilancio 2015 in fase di approvazione.

Imprese collegate

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss.	Quota posseduta in Euro	Valore a bilancio	Riserve soggette a restrizioni	Fair Value
Corcab Sviluppo Soc. Coop.	Milano	3.152.720	1.559.264	(41.159)	34,17		616.399		532.801
Città Contemporanea Spa	Reggio Emilia	5.900.000	19.191.424	(1.304.205)	21,63		4.696.343		4.151.105
Rho 2015 Spa	Reggio Emilia	120.000	66.412	(47.570)	27		32.400		17.931
Divim Srl	Milano	100.000	64.283	(26.142)	30		30.000		19.285
Progetto Rogoredo Srl in liquidazione	Milano	100.000	848.410	(22.918)	35		35.000		296.944
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	(1.762.558)	(2.080.689)	31,1		40.000		40.000
	Milano	100.000	43.018	(61.827)	50		12.500		12.500

Consoci Energie Srl (ex-Ecoal)							
Quality Living Service Scrl	Milano	90.000			33,33	30.000	30.000
Borgo Magliano Srl	Magliano (GR)	2.250.000	2.113.336	(105.460)	26,67	600.000	563.627
						6.092.642	**5.664.193**

Nel bilancio sono iscritte partecipazioni in imprese collegate per un valore superiore al loro *fair value*. Le ragioni per le quali non si è ritenuto di doverne ridurre il valore contabile sono esposte in seguito nei commenti alle singole voci.

Altre imprese

Società	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% Poss	Quota posseduta in Euro	Valore a bilancio	Riserve soggette a restituzioni	Fair Value
Prospettive Urbane SpA	Milano	136.549	117.504	(8.613.522)	2				2.350
Unipol Assicurazioni Spa	Bologna						4.283		4.283
Corcab Lombardia Soc. Coop. in liquidazione	Milano	50.000	(5.575.644)	(791.748)	12,43				
Gestione Multiservice Srl	Milano	412.900	1.071.098	36.246	1,1		5.194		6.588
Hinterland Soc. Coop. in liquidazione	Milano	50.000	(7.124.814)	(668.356)	1,34				
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	Reggio Emilia	30.159.912					63.468		64.419
Coop. Degradi	Milano	1.036.124	39.666.436	(8.759.386)	32,4		335.700		335.700
Coopservizi	Milano	182.723			0,28		1.704		1.704
Cooperfidi	Roma		22.049.329	(321.504)	0,1		7.230		21.405
Ceref	Milano		328.035	(8.076)	0,27		516		886
Consorzio Iniziative Cooperative Soc. Coop.	Milano	4.505.989	3.351.672	(1.154.315)	28,01				938.803
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	Sesto S. Giovanni (MI)	150.000	150.001		20		30.000		30.000
Coop. Edil. Centro Storico in liquidazione	Milano	31.000							
Banca di Credito Coop. Carugate e Inzago	Carugate (MI)						983		983
Finabita Spa	Roma	1.370.720	1.299.606	(14.670)	5,79		79.313		79.312
Genera SpA	Milano	1.700.000			5,88		25.000		25.000
arrotondamento							1		
							553.392		**1.511.433**

Nel bilancio non sono iscritte partecipazioni in altre imprese per un valore superiore al loro *fair value*.

Ove disponibili, i valori di riferimento sono stati estrapolati dagli ultimi bilanci approvati dalle partecipate, o dagli ultimi bilanci archiviati dalla cooperativa.

Le variazioni intervenute sono conseguenti a:

Incrementi	Acquisti	Rivalutazioni	Importo
Imprese controllate	603.158		603.158
Imprese collegate	12.500		12.500
Altre imprese	25.000	579	25.579
Totale	**640.658**	**579**	**641.237**

Decrementi	Cessioni	Svalutazioni	Importo
Imprese controllate		584.915	584.915
Imprese collegate		137.500	137.500
Altre imprese	59.125	1.549	60.674
Totale	**59.125**	**723.964**	**783.089**

Le variazioni intervenute sono così dettagliate:

DENOMINAZIONE	VALORE 31.12.2014	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31.12.2015
a) Società controllate				
RESIDENZE TIZIANA SRL	141.208	603.158	141.208	603.158
F.do svalutazione RESIDENZE TIZIANA			443.707	(443.707)
b) Società collegate				
SETTIMO BORGO SRL	140.000		100.000	40.000
CONSOCI ENERGIE SRL (EX-ECOAL)	37.500	12.500	37.500	12.500
c) Altre Società				
PROSPETTIVE URBANE SPA	38.944		36.213	2.731
F.do svalutazione PROSPETTIVE URB.	(38.944)		(36.213)	(2.731)
UNIPOL ASSICURAZIONI SPA	72.383			72.383
F.do svalut. UNIPOL ASSICURAZIONI	(68.679)	579		(68.100)
IMMOBILIARE PALMANOVA SRL	1.549		1.549	0
GESTIONE MULTISERVICE	52.421		47.227	5.194
COOP PARCHEGGI S.SIRO GALLARATESE	1.549		1.549	0
RE.CO. SRL	500		500	0
F.do svalutazione RE.CO	(151)		(151)	0
C.R.M. COOP. SOCIALE	10.000		10.000	0
GENERA SPA	0	25.000		25.000
		641.237	**783.089**	

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo	494.708	6.682.700	2.831.888	10.009.296	1.800.000
Svalutazioni	-	465.058	2.243.401	2.708.459	-
Valore di bilancio	494.708	6.217.642	588.487	7.300.837	1.800.000
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	603.158	12.500	25.000	640.658	-

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Decrementi per alienazioni	-	-	59.125	59.125	500.000
Svalutazioni	584.915	137.500	1.549	723.964	-
Rivalutazioni	-	-	579	579	-
Totale variazioni	18.243	(125.000)	(35.095)	(141.852)	(500.000)
Valore di fine esercizio					
Costo	956.659	6.557.700	2.759.850	10.274.209	1.300.000
Svalutazioni	443.708	465.058	2.206.458	3.115.224	-
Valore di bilancio	512.951	6.092.642	553.392	7.158.985	1.300.000

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione, svalutate in caso di accertamento di perdite durevoli di valore.

Partecipazioni in imprese controllate

ECOPOLIS SERVIZI
La società chiude l'esercizio 2015 con un risultato positivo di € 39.645, che verrà destinato a riserva come di consueto. Il basso grado di rischiosità delle attività svolte, essenzialmente servizi amministrativi, finanziari e commerciali, e dei clienti fa ritenere questa partecipazione sostanzialmente priva di rischi.

RESIDENZE TIZIANA
Il controllo viene esercitato attraverso il possesso del 55,5% delle quote sociali. L'esercizio 2015 è stato caratterizzato dall'ultimazione dell'intervento edilizio sul lotto R13 in via Castellammare a Milano e dai primi atti di vendita. Non è previsto l'avvio nel breve periodo del lotto R12.
Il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 aveva chiuso con un Patrimonio Netto negativo di € 163.228: si è quindi resa necessaria un'Assemblea straordinaria per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 ter, C.c.. In data 13/05/2015 l'Assemblea della società ha deliberato di coprire il deficit patrimoniale azzerando il capitale sociale e le riserve, e rifondendo per la differenza con versamenti o rinunce ai crediti finanziari in proporzione alle quote di partecipazione.
Con lettere di rinuncia parziale ai finanziamenti, in pari data, i soci hanno coperto le perdite eccedenti il capitale sociale e le riserve, hanno contestualmente reintegrato pro quota il capitale sociale per € 90.000 e hanno ricostituito una riserva per copertura perdite future pari a € 46.772
In data 29/12/2015, constatando che la gestione operativa della società avrebbe portato anche per il 2015 alla rilevazione di una perdita complessiva eccedente i limiti previsti dall'art. 2482 ter, C.c., l'Assemblea ha deliberato un'ulteriore integrazione della riserva per copertura perdite per un ammontare aggiuntivo di € 950.000, costituita tramite la parziale rinuncia dei finanziamenti da parte dei soci.
Il bilancio 2015 in corso di approvazione rileva una perdita d'esercizio di € 799.473, pertanto si è provveduto a svalutare la partecipazione per € 443.707, pari alla quota di perdita di competenza di Ecopolis. Il risultato negativo è ascrivibile all'impatto degli oneri finanziari, spesati integralmente a conto economico, oltre ai normali costi di gestione ordinaria della società. A fronte comunque del perdurare della crisi del mercato immobiliare e del conseguente rallentamento delle vendite, la società ed i soci stanno proponendo gli alloggi realizzati anche in locazione.

SICURGAS
La società svolge la propria attività nel settore dell'impiantistica e gestione energetica. È controllata con il 100% delle quote al valore di acquisto di € 285.000, riconoscendo un sovrapprezzo rispetto al capitale sociale pari a € 100.000.
Il bilancio chiuso al 31/12/2014 presentava un patrimonio netto di € 489.431: pur avendo rilevato una perdita d'esercizio modesta non si ritiene necessaria una svalutazione, constatando che il *fair value* si mantiene sensibilmente superiore al valore contabile della partecipazione.

Partecipazioni in imprese collegate

SETTIMO BORGO
L'iter urbanistico legato allo sviluppo dell'area di proprietà della società, ubicata nel comune di Settimo Milanese, è tuttora in corso. Si conferma pertanto un cammino articolato e complesso, come purtroppo troppo spesso accade quando ci si deve confrontare con gli enti pubblici.

La perdita d'esercizio 2014 di € 2.080.689 è stata coperta dai soci utilizzando in parte le riserve disponibili ed in parte rinunciando ai crediti finanziari, la quota di competenza della cooperativa era pari al 40%.
In data 02/11/2015 l'assemblea straordinaria della società ha deliberato l'incremento del capitale sociale a € 129.000 tramite sottoscrizione del capitale da parte di un nuovo socio. La quota percentuale di Ecopolis si riduce al 31,10%, restando invariato il valore di € 40.000.
Anche per il 2015 la società prevede una perdita di circa € 170.000 che verrà coperta attraverso la rinuncia al credito finanziario, opportunamente svalutato.

CONSOCI ENERGIE (EX- Ecoal Energia e Gas)
La società collegata è anche il fornitore del servizio di riscaldamento per alcuni quartieri della Cooperativa. In data 29 /06/2015 l'assemblea dei soci ha deliberato la variazione della ragione sociale in Consoci Energie srl per evitare di essere confusi con altre società del settore aventi denominazione simile.
La stessa assemblea, constatando che le perdite pregresse e quelle stimate nel primo periodo dell'esercizio in corso avrebbero eroso l'intero patrimonio netto, in osservanza dei provvedimenti ex art. 2482 ter C.C., ha deliberato l'azzeramento del capitale sociale e la sua ricostituzione a € 100.000. Ecopolis ha sottoscritto il 50% delle quote versando la parte richiamata pari a € 25.000.

CORCAB SVILUPPO
Non si segnalano eventi di rilievo anche per il 2015. Il Consorzio ha come posta principale la partecipazione nel 25% del capitale della società Immobiliare Boffalora s.r.l. - che a sua volta detiene il 30% delle quote della società Draba s.r. l. - per nominali € 10.000. Si mantiene inalterato un fondo svalutazione della partecipazione per € 460.782, che determina un valore netto superiore al fair value della partecipazione per 84mila euro circa. Si ritiene che tale differenza sia giustificata dai potenziali effetti positivi della valorizzazione delle aree di proprietà della stessa Draba, per quanto con risultati attesi inferiori al recente passato.

CITTA' CONTEMPORANEA
Il cantiere di Cascina Merlata prosegue regolarmente, mentre l'andamento delle vendite può definirsi discreto. La campagna di comunicazione a sostegno dell'iniziativa è corposa e costante, in modo da mantenere elevata la visibilità presso il pubblico, così come le condizioni finanziarie applicate. Rate costanti, esenzione dalle spese condominiali per cinque anni, patti di futuro acquisto sono alcune tra le agevolazioni proposte. Il cantiere vero e proprio ha avuto inizio nel corso del 2015, maturando stati avanzamenti lavori per sette milioni di euro circa, per cui poco significativi rispetto alle dimensioni dell'intervento. Inevitabilmente i bilanci degli esercizi in cui l'iniziativa prende avvio chiudono con risultati economici negativi, ma si ritiene che i profitti attesi permetteranno di azzerare le perdite pregresse e incrementare il patrimonio netto della società.
Si segnala infine che Città Contemporanea aderisce al regime di Trasparenza Fiscale ma non si indicano gli effetti da essa derivanti, in quanto non rilevanti ai fini di una redazione veritiera e corretta del Bilancio e della comprensione dello stesso.

RHO 2015
E' ormai chiaro l'intento da parte dei soci di non avviare questo intervento, vuoi per le difficoltà di una parte dei soci stessi, che si trovano in procedure concorsuali, vuoi per le complicazioni urbanistiche che hanno decisamente dilatato i tempi di avvio originariamente previsti. Già nel 2015 sono state rinegoziate le scadenze dei finanziamenti in essere con gli istituti di credito: attualmente è stata richiesta un'ulteriore proroga fino a settembre 2016. La partecipazione presenta un valore contabile superiore al fair value determinato sulla base del patrimonio netto al 31/12/2014: non si procede alla svalutazione della partecipazione in quanto le perdite vengono coperte tramite rinuncia a quote corrispondenti di finanziamento soci. Le opportune svalutazioni sono quindi effettuate sulla voce di credito finanziario verso la collegata.

DIVIM
La società è promissaria acquirente di una porzione di area edificabile nel comparto Cascina Merlata di Milano. La copertura della perdita 2014 è avvenuta attraverso la rinuncia parziale al finanziamento, per cui non viene svalutata la partecipazione.

PROGETTO ROGOREDO
La società è finalmente riuscita a risolvere la vertenza che per anni ha tenuto ferma la vendita di otto alloggi, pertanto ne ha definitivamente ceduti sei mantenendo la proprietà di due che, dato il particolare pregio degli stessi, sono stati immediatamente posti in vendita ed uno è già stato oggetto di preliminare di compravendita. Degli altri due alloggi che erano ancora in carico uno è stato acquistato nel corso del 2015 dalla cooperativa stessa che lo ha posto immediatamente a reddito, l'altro è tuttora in vendita come d'altronde i box rimanenti. Pertanto la società è ormai ben avviata verso la fine delle sue attività.

QUALITY LIVING SERVICE
La società sta proseguendo la sua fase di "rodaggio" di procedure ed attività, che proseguono regolarmente. Il primo progetto di bilancio, chiuso al 31 Dicembre 2015, evidenzia un risultato positivo di € 26.390 rispetto ad un volume di affari di circa 600 mila euro, pertanto può considerarsi un buon inizio e soprattutto con un profilo di rischio molto basso.

BORGO MAGLIANO
La società gestisce sia immobili di proprietà sia appartamenti di proprietà di privati e cooperative, oltre alle strutture ricettive, di ristorazione e di intrattenimento facenti parte del resort di Borgo Magliano, situato nella Maremma toscana.
La partecipazione presenta un valore contabile superiore al fair value: non si procede alla svalutazione della partecipazione in quanto si ritiene che la perdita di valore possa essere recuperata con risultati positivi futuri.

Le altre partecipazioni in società collegate non hanno subito variazioni nel corso dell'esercizio: la copertura di eventuali perdite previste verrà effettuata tramite rinuncia ai crediti finanziari, a cui si rimanda per maggiori dettagli.
Per questo motivo le partecipazioni che presentano fair value inferiore al valore contabile non sono state svalutate.

Partecipazioni in altre imprese

Vengono di seguito commentate le principali variazioni alle partecipazioni in altre imprese.

PROSPETTIVE URBANE
Lo scorso esercizio la partecipazione era iscritta tra le partecipazioni in imprese collegate con il 28,52% di possesso delle quote sociali. Nel corso dell'esercizio sono state cedute a Energa Group il 26,52% delle quote al prezzo di € 40.989, rilevando una plusvalenza di pari importo in quanto la partecipazione era completamente svalutata; la riclassificazione non ha quindi reso necessarie variazioni nei valori comparati del bilancio 2014. Attualmente la cooperativa detiene il 2% del capitale al valore di € 2.731, azzerato dal fondo svalutazione di pari importo. A seguito della profonda crisi di Euromilano, il cui piano di ristrutturazione è fortemente sostenuto dai soci bancari, Prospettive Urbane ha sostanzialmente cessato di esercitare quel ruolo centrale di sviluppo per il sistema cooperativo di abitanti milanese, per cui la partecipazione è stata in larga parte ceduta, mantenendo una quota pressoché simbolica.

UNIPOL ASSICURAZIONI
È stato ridotto il fondo svalutazione della partecipazione di € 579 al fine di ripristinare il valore contabile alle quotazioni comunicate da Unipol Banca al 31/12/2015.

IMMOBILIARE PALMANOVA in liquidazione
In data 31/10/2015 la società Immobiliare Palmanova s.p.a. ha predisposto il Bilancio finale di liquidazione con il relativo piano di riparto, approvato in occasione dell'Assemblea dei soci del 01/12/2015.
L'operazione di cessione dell'immobile di proprietà effettuata dalla partecipata nel 2013 ha permesso di accantonare riserve di patrimonio consistenti. Nel corso del 2014 sono stati distribuiti dividendi e riserve e, parzialmente, il capitale sociale. A seguito della chiusura della società la quota residua di partecipazione, pari a € 1.549, è stata appostata come credito verso il liquidatore e verrà rimborsata nel 2016, trascorsi i canonici 90 giorni dal deposito del bilancio finale al Registro delle Imprese.

GESTIONE MULTISERVICE
La partecipazione in GM ha subito un decremento di € 47.227 a seguito della cessione del 10% delle quote alla Cooperativa Edificatrice Uno, rilevando una perdita di € 5.937.
Il valore residuo della partecipazione ammonta a € 5.197, pari all'1,10% del capitale sociale.

COOP. PARCHEGGI SAN SIRO GALLARATESE in liquidazione
Con lettera del 03/07/2015 Ecopolis ha comunicato il recesso da socio della Cooperativa Parcheggi San Siro, dichiarando contestualmente la rinuncia al rimborso della quota sociale pari a € 1.549.

CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO
Come di consueto CCFS ha deliberato in corso d'anno l'aumento gratuito di capitale sociale tramite la distribuzione dei dividendi non liquidati: l'incremento gratuito non viene registrato in contabilità in ottemperanza al Principio Contabile OIC 21. Attualmente il valore certificato delle quote è pari a € 64.419, contro un valore contabile di € 64.100.

C.R.M. COOP. SOCIALE Onlus
Il Consiglio di Amministrazione della partecipata ha deliberato l'esclusione dalla compagine sociale di Ecopolis in quanto lo statuto della cooperativa non prevede la possibilità di finanziamento e sviluppo delle cooperative sociali. Oltre alla quota di € 10.000 è stato restituito anche il finanziamento per € 70.202.

GENERA SpA
Il 28/12/2015 è stata costituita la società Genera s.p.a. con atto del notaio Prinetti depositato al registro delle imprese in data 08/01/2016 ed iscritto nello stesso Registro in data 11/1/2016.
L'attività della nuova società è volta a favorire la costituzione di nuove cooperative che sviluppino progetti tecnologici e innovativi, ed è partecipata dalle maggiori cooperative aderenti a Legacoop Lombardia.
Ecopolis ha sottoscritto azioni per € 100.000, pari al 5,88% del capitale sociale. Il 23/12/2015 ha versato € 25.000, in seguito verranno man mano richiamati dalla società i versamenti integrativi.

CORCAB LOMBARDIA
Lo storico Consorzio, ormai in liquidazione da tempo, è sostanzialmente vicino alla cessazione che potrebbe già avvenire nel corso del 2016. Non vi è e non vi sarà incidenza sul bilancio della cooperativa in quanto la partecipazione era già stata integralmente svalutata nel corso degli esercizi precedenti.

HINTERLAND
La partecipazione era già stata integralmente svalutata negli esercizi precedenti, per cui non può più sortire effetti sul bilancio di Ecopolis. Sta comunque volgendo al termine il percorso volto alla definitiva cessione del Campus Universitario di Castellanza, la cui gestione è stata nel frattempo affidata all'Università stessa. La cooperativa chiude il proprio bilancio sistematicamente in perdita, in quanto non in grado di assorbire l'ammontare degli oneri finanziari sui finanziamenti ricevuti e degli ammortamenti generati dal fabbricato.

DEGRADI
La partecipazione nel capitale della cooperativa è di antica data e per sua natura, data anche la consistenza del suo patrimonio netto, non determina effetti economici sul bilancio di Ecopolis.

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

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

FINABITA
Finabita è una società per azioni aderente a Legacoop che eroga esclusivamente servizi di natura tecnica, economica e finanziaria alle cooperative di abitanti sull'intero territorio nazionale.

L'adeguamento delle partecipazioni per recepire perdite durevoli di valore è effettuato attraverso l'accantonamento a fondi svalutazioni specifici che al 31/12/2015 erano così composti:

DENOMINAZIONE	VALORE 31.12.2014	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31.12.2015
a) Società controllate				
F.do RESIDENZE TIZIANA		*443.708*		*443.708*
b) Società collegate				
F.do CORCAB SVILUPPO	*460.781*			*460.781*
F.do RHO 2015	*4.277*			*4.277*
c) Altre Società				
F.do PROSPETTIVE URBANE	*38.944*		*36.213*	*2.731*
F.do UNIPOL ASSICUR	*68.679*		*579*	*68.100*
F.do CORCAB LOMB.	*6.213*			*6.213*
F.do HINTERLAND	*672*			*672*

F.do RE.CO.	*151*		*151*	*0*
F.do CO.IN.CO	*2.119.307*			*2.119.307*
F.do COOP AMICO	*5.190*			*5.190*
F.do LE QUERCE	*4.000*			*4.000*
F.do CENTRO STORICO	*244*			*244*
Arrotondamento	*0*	*1*		*1*
	2.708.458	**443.709**	**36.943**	**3.115.224**

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

I crediti di natura finanziaria sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie opportunamente suddivisi in base alla loro scadenza contrattuale o alla presumibile data di incasso.

Crediti

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Imprese controllate	7.580.554	517.875	896.890	7.201.539		
Imprese collegate	4.165.219	95.100	2.150.447	2.109.872		
Altri	538.355	103.672	255.618	386.409		
Totale	**12.284.128**	**716.647**	**3.302.955**	**9.697.820**		

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	7.580.554	(379.015)	7.201.539	1.437.734	5.763.805
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	4.165.219	(2.055.347)	2.109.872	60.000	2.049.872
Crediti immobilizzati verso altri	538.355	(151.946)	386.409	253.362	133.047
Totale crediti immobilizzati	12.284.128	(2.586.308)	9.697.820	1.751.096	7.946.724

I crediti immobilizzati sono interamente di natura finanziaria. Di seguito si forniscono maggiori informazioni rispetto ai finanziamenti più significativi.

ECOPOLIS SERVIZI (Controllata)
Il credito ammonta a € 1.300.000 ed è un finanziamento infruttifero, funzionale a garantire la stabilità della gestione finanziaria rispetto alla ciclicità degli incassi da clienti.

RESIDENZE TIZIANA (Controllata)
Il finanziamento in Residenze Tiziana per complessivi € 5.520.125 è stato concesso in relazione alla realizzazione dell'intervento immobiliare. Uno dei due lotti previsti è stato completato nell'esercizio e sono stati effettuati i primi atti di vendita. I tempi di esigibilità del credito sono direttamente connessi all'andamento delle vendite ed alla riduzione del mutuo in essere. A quest'ultima condizione è legata la postergazione formale di tutti i crediti verso soci. Come riportato nel paragrafo relativo alla partecipazione, il credito si è ridotto per la coperture delle perdite 2014 e per creare una riserva di patrimonio congrua con i risultati negativi attesi nel 2015.
Il finanziamento è pertanto considerato esigibile oltre l'esercizio successivo.

SICURGAS (Controllata)
Nel corso dell'esercizio si è provveduto a riclassificare € 200.000 del credito verso la controllata all'attivo circolante in quanto riconducibili a rapporti di natura commerciale. Il credito finanziario residuo al 31/12/2015 è pari a € 381.414, che per € 243.680 è esigibile oltre l'esercizio 2016.

RHO 2015 (Collegata)
Il finanziamento ammonta ad € 2.280.364, esigibile oltre l'esercizio successivo. Nel 2015 sono state effettuate nuove erogazioni per complessivi € 35.100, mentre si è rinunciato a € 16.200 per coprire le perdite 2014 della partecipata. È stata richiesta un'ulteriore proroga della scadenza dei finanziamenti bancari sino al mese di Settembre 2016.
Dal momento che si sta prendendo in considerazione la possibilità di cedere l'intervento, in considerazione dei possibili ribassi del valore delle aree edificabili si è ritenuto prudenziale accantonare a fondo svalutazione crediti finanziari l'80% dell'importo del finanziamento erogato.

PROGETTO ROGOREDO (Collegata)
Il credito di € 301.217 dello scorso esercizio è stato compensato con il debito per l'acquisto di un'unità immobiliare, attualmente concessa in locazione.
Nel corso dell'esercizio si sono erogati ulteriori € 60.000 per esigenze di cassa della collegata.

SETTIMO BORGO (Collegata)
Il finanziamento al 31/12/2015 è pari a € 1.364.514. Il credito si è ridotto per l'utilizzo del fondo svalutazione accantonato lo scorso esercizio per far fronte alle alla copertura delle perdite della partecipata. Anche per il 2015 è attesa una perdita per cui si sono accantonati € 53.000 a fondo svalutazione, in previsione di ulteriori coperture perdite attraverso rinunce ai crediti da parte dei soci.

DIVIM (Collegata)
È stata contabilizzata la rinuncia parziale al finanziamento soci per € 10.715 a copertura della perdita d'esercizio 2014.

Tra gli altri crediti immobilizzati si segnala il finanziamento concesso a Rogoredo 84 per € 329.650 e al Consorzio Gerenzano Ex-Nivea per € 37.397.

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Ecopolis Servizi Srl	Milano	70.000	39.645	289.600	100,00%	70.000
Residenze Tiziana Srl	Milano	90.000	(799.473)	287.300	55,50%	159.451
Sicurgas srl	Milano	100.000	(40.095)	489.431	100,00%	283.500
Totale						512.951

Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Corcab Sviluppo Soc. Coop.	Milano	3.152.720	(41.159)	1.559.264	34,17%	616.399
Città Contemporanea Spa	Reggio Emilia	5.900.000	(1.304.205)	19.191.424	21,63%	4.696.343
Rho 2015 Spa	Reggio Emilia	120.000	(47.570)	66.412	27,00%	32.400
Divim Srl	Milano	100.000	(26.142)	64.283	30,00%	30.000
Progetto Rogoredo Srl in liquidazione	Milano	100.000	(22.918)	848.410	35,00%	35.000
Settimo Borgo Srl	Milano	129.000	(2.080.689)	(1.762.558)	31,10%	40.000
Consoci Energie Srl (ex-Ecoal)	Milano	100.000	(61.827)	43.018	50,00%	12.500
Quality Living Service Scrl	Milano	90.000	-	-	33,33%	30.000
Borgo Magliano Srl	Magliano (GR)	2.250.000	(105.460)	2.113.336	26,67%	600.000
Totale						6.092.642

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Crediti per Area Geografica	V /Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / altri	Totale
Italia	7.201.539	2.109.872			386.409	9.697.820
Totale	**7.201.539**	**2.109.872**			**386.409**	**9.697.820**

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	7.201.539	2.109.872	386.409	9.697.820
Totale	7.201.539	2.109.872	386.409	9.697.820

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015	Fair value
Altri	1.800.000		500.000	1.300.000	
	1.800.000		**500.000**	**1.300.000**	

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.
I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

A dicembre è stata rimborsata un'obbligazione Unipol di € 500.000 giunta a scadenza.

I titoli al 31/12/2015 sono così composti:

BTP Italia scadenti nel 2017	€ 500.000
Obbligazioni Unipol s232 scadenti nel 2016	€ 500.000
Obbligazioni Unipol s241 scadenti nel 2017	€ 300.000

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamenti di destinazione.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	553.392	1.511.433
Crediti verso imprese controllate	7.201.539	7.201.539
Crediti verso imprese collegate	2.109.872	2.109.872
Crediti verso altri	386.409	386.409
Altri titoli	1.300.000	1.300.000

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prospettive Urbane SpA	-	2.350
Unipol Assicurazioni Spa	4.283	4.283
Gestione Multiservice Srl	5.194	6.588
Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo	63.468	64.419
Coop. Degradi	335.700	335.700
Coopservizi	1.704	1.704

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Cooperfidi	7.230	21.405
Ceref	516	886
Consorzio Iniziative Cooperative Soc. Coop.	-	938.803
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	30.000	30.000
Banca di Credito Coop. Carugate e Inzago	983	983
Finabita Spa	79.313	79.312
Genera SpA	25.000	25.000
arrotondamento	1	-
Totale	553.392	1.511.433

Dettaglio del valore dei crediti verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altre	7.201.539	7.201.539
Totale	7.201.539	7.201.539

Dettaglio del valore dei crediti verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altre	2.109.872	2.109.872
Totale	2.109.872	2.109.872

Dettaglio del valore dei crediti verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altre	386.409	386.409
Totale	386.409	386.409

Dettaglio del valore degli altri titoli

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri	1.300.000	1.300.000
Totale	1.300.000	1.300.000

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

Vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative (o consorzi) risulta troppo oneroso determinare un controvalore della partecipazione in tali società che sia diverso dalla quota di patrimonio netto di pertinenza o dal valore nominale. Anche i crediti verso queste tipologie di società sono valutati al valore nominale, rettificato laddove intervengano condizioni particolari che ne determinino la svalutazione. Pertanto il fair-value relativo a cooperative e consorzi non è determinabile.
Per tutte le altre società non quotate non esiste un mercato di riferimento, quindi anche per queste il fair-value è determinato sulla base del patrimonio netto di pertinenza dell'ultimo bilancio approvato o disponibile presso la cooperativa.

Per le società Residenze Tiziana (controllata), Città Contemporanea (collegata) e Rho 2015 (collegata), il valore è legato all'andamento degli interventi in corso. La valorizzazione delle partecipazioni e dei crediti verso le tre società viene effettuata al valore di carico, eventualmente ridotto per il recepimento di perdite di periodo.
Tutti i titoli immobilizzati sono iscritti al valore nominale.

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione già assegnate sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.
Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari di assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio le rimanenze sono valutate al costo di acquisizione delle aree, eventualmente incrementate degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento in corso.
Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, le immobilizzazioni destinate alla vendita per cui esistono preliminari di assegnazione formalizzati, sono iscritte nelle rimanenze.

I. *Rimanenze*

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
3.868.214	4.772.100	(903.886)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	3.286.792	(2.148.953)	1.137.839
Prodotti finiti e merci	1.485.308	1.245.067	2.730.375
Totale rimanenze	4.772.100	(903.886)	3.868.214

La seguente tabella riporta le movimentazioni intervenute nelle rimanenze durante l'esercizio.

PROGRAMMA EDILIZIO	RIMANENZE INIZIALI	VARIAZIONI D'ESERCIZIO	MARGINE D'ESERCIZIO	ASSEGNAZIONI ALIENAZIONI	CAPITALIZZ.	RIMANENZE FINALI
Intervento Merezzate	761.695	2.024.819	(552.114)	(2.234.400)	-	0
Intervento Gerenzano	420.473	-	-	-	-	420.473
Intervento Canneto Pavese	48.538	-	-	-	-	48.538
Intervento Caldirola	2.056.086	159.702	112.506	(1.526.241)	(133.225)	668.828
PRODOTTI IN LAVORAZIONE	**3.286.792**	**2.184.521**	**(439.608)**	**(3.760.641)**	**(133.225)**	**1.137.839**
Intervento Pru Bovisa	8.180	-			-	8.180
Alloggio via Cristo Risorto	85.000,00		-	-	-	85.000
Alloggi+box via Taviani	910.500,00		-	-	-	910.500
N.2 alloggi via Cimbardi 22	401.800,00		(83.800)	-	-	318.000
N.4 box Rozzano	32.000,00		-	-	-	32.000
N.1 box Trezzano	10.572,00		-	-	-	10.572
N.1 box via Perini 24	24.386,00		-	-	-	24.386
N.2 cantine via Palermo	12.870,00		-	-	-	12.870
Alloggi via Cascella	-	344.150	106.187	-	-	450.337
Alloggi via Ferrieri	-	878.530	-	-	-	878.530
PRODOTTI FINITI	**1.485.308**	**1.222.680**	**22.387**	**0**	**0**	**2.730.375**
TOTALE RIMANENZE	**4.772.100**	**3.407.201**	**(417.221)**	**(3.760.641)**	**(133.225)**	**3.868.214**

MEREZZATE
Si è perfezionata la cessione dei diritti volumetrici a Investire Immobiliare al prezzo di € 2.234.400. L'operazione complessiva, al netto dei costi sostenuti, ha evidenziato una perdita sull'intervento di € 552.114

CALDIROLA
La costruzione dello stabile è stata ultimata nel corso dell'esercizio e sono stati rogitati sei alloggi con relative pertinenze. Un alloggio è stato affittato ad un canone annuo di € 7.800; il relativo costo di realizzazione pari a € 133.225 è stato scorporato dalle rimanenze ed imputato alle immobilizzazioni materiali nella voce “Terreni e fabbricati”. Al 31/12/2015 sono valorizzati a rimanenza 2 alloggi, di cui uno assegnato con preliminare di vendita e rogitato a inizio 2016.

GERENZANO
Lo scorso esercizio era stata operata una svalutazione di € 903.661, per adeguare il valore contabile dell'area alle presumibili quotazioni di mercato. Sulla base di questa considerazione i costi sostenuti nell'esercizio sono stati imputati a conto economico.

ALLOGGI VIA CIMBARDI
Gli alloggi sono stati assegnati con patto di futura vendita a prezzi inferiori al valore di carico, per cui si è proceduto ad adeguare la rimanenza con un deprezzamento di € 83.800.

CASCELLA
Nel corso dell'esercizio sono stati stipulati 4 preliminari di vendita per altrettanti alloggi del quartiere iscritto nelle immobilizzazioni.
2 alloggi sono stati rogitati nel 2015 realizzando una plusvalenza di € 123.190. I restanti 2 verranno rogitati nel 2016: si è quindi provveduto a effettuare il giroconto dai cespiti del valore di carico adeguando contestualmente la rimanenza al prezzo concordato, con un margine acquisito di € 106.187.

FERRIERI
Nel corso dell'esercizio sono stati assegnati 5 appartamenti al valore contabile di € 878.530. Gli immobili iscritti a rimanenza sono stati quindi imputati a rimanenza senza recepimento di margini.

Attivo circolante: crediti

Crediti

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

II. ***Crediti***

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.192.440	4.293.144	(100.704)

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni e a termine
Verso clienti	1.543.956			1.543.956	
Verso imprese controllate	1.012.286			1.012.286	
Verso imprese collegate	274.677			274.677	
Crediti tributari	468.095	135.577		603.672	
Verso altri	525.807	232.042		757.849	
	3.824.821	**367.619**		**4.192.440**	

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.717.477	(173.521)	1.543.956	1.543.956	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	801.522	210.764	1.012.286	1.012.286	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	88.099	186.578	274.677	274.677	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.130.067	(526.395)	603.672	468.095	135.577
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	555.979	201.870	757.849	525.807	232.042
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.293.144	(100.704)	4.192.440	3.824.821	367.619

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

Descrizione	Importo
Clienti per fatture emesse	1.023.289
Clienti per fatture da emettere	338.747
Conguagli da assegnazione in godimento e affitti	362.244
Effetti attivi	9.719
Fondo svalutazione crediti commerciali	(190.043)
	1.543.956

I crediti verso clienti sono frammentati in numerosi nominativi, prevalentemente legati a ritardi nel pagamento di canoni di godimento alloggi e di locazione di spazi commerciali. I tempi di incasso sono cresciuti negli ultimi esercizi, per cui è necessaria una sempre maggiore attenzione al contenimento della morosità.

I crediti verso Controllate ammontano a € 1.012.286 e sono così dettagliati:

- Ecopolis Servizi: € 382.474 per riaddebito costi;
- Ecopolis Servizi: € 310.000 per un contratto legato a servizi su Cascina Merlata;
- Residenze Tiziana: € 109.048 per interessi su finanziamento maturati nel 2013 e nel 2014. Dal 2015 il finanziamento è stato reso infruttifero;
- Sicurgas: € 200.000 relativo a un credito di natura commerciale girocontato dai crediti finanziari;
- Sicurgas: € 10.764 per interessi sul finanziamento attivo;

I crediti verso Collegate presentano la seguente composizione:

Descrizione	Importo
Progetto Rogoredo per dividendi esercizi precedenti	236.046
Fondo svalutazione credito verso Progetto Rogoredo	(236.046)
Divim	47.000
Città Contemporanea	90.478
Settimo Borgo	10.019
Quality Living Service	96.420
Consoci Energie	30.760
	274.677

I crediti tributari ammontano a € 603.672 e per € 135.577 sono esigibili oltre i 12 mesi:

Descrizione	Importo
Crediti per IVA	113.863
Erario per ritenute subite	7.243
Crediti da dichiarazioni fiscali esercizi precedenti	305.156
Crediti per IMU/Tasi	6.684
Acconti IRAP versati nell'esercizio	35.149
Crediti verso erario per imposta su TFR (oltre l'esercizio)	14.842
IRES a rimborso compresi interessi maturati (oltre l'esercizio)	120.735
	603.672

Il credito IVA dello scorso esercizio si è ridotto di € 616.250 a seguito delle compensazioni effettuate nei pagamenti di imposte, contributi sociali e previdenziali tramite i modelli F24.

Non si rilevano differenze temporanee nell'imponibile fiscale che giustifichino un accantonamento di crediti per imposte anticipate.

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

Descrizione	Importo
Crediti Verso Nuova Urbanistica	103.346
Credito verso Edilvit	315.449
Anticipi a fornitori	77.367
Crediti verso altri soggetti	746
Crediti diversi	28.899
Depositi cauzionali (oltre l'esercizio)	204.042
Depositi in altre società (oltre l'esercizio)	28.000
	757.849

Nel corso dell'esercizio CCFS ha richiesto al Consorzio Gerenzano Ex- Nivea il rimborso del finanziamento concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle bonifiche nell'area omonima. Il consorzio ha provveduto al pagamento con gli incassi derivanti dai crediti commerciali verso i consorziati ad esclusione della quota relativa al socio Nuova Urbanistica, in forte difficoltà. Le altre cooperative socie si erano co-obbligate al pagamento del finanziamento in caso di inadempienza di Nuova Urbanistica, per cui CCFS ha escusso la fideiussione direttamente in capo alle cooperative socie, le quali si sono rilevate pro-quota il debito con contropartita il credito verso la cooperativa inadempiente. La quota di competenza di Ecopolis ammonta a € 103.346, da pagare in rate mensili della durata di un anno al CCFS e da recuperare da Nuova Urbanistica.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V /Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / altri	Totale
Italia	1.543.956	1.012.286	274.677			757.849	3.588.768
Totale	**1.543.956**	**1.012.286**	**274.677**			**757.849**	**3.588.768**

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.543.956	1.543.956
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.012.286	1.012.286
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	274.677	274.677
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	603.672	603.672
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	757.849	757.849
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.192.440	4.192.440

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2014	436.257	42.195	478.452
Utilizzo nell'esercizio	52.363		52.363
Saldo al 31/12/2015	**383.894**	**42.195**	**426.089**

Il fondo svalutazione ex art. 2426 C.C. comprende anche la quota di svalutazione del credito per dividendi da erogare - pari a € 236.046 - verso la Progetto Rogoredo.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli non costituenti un investimento duraturo sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.
Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).
Per i titoli precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

III. ***Attività finanziarie***

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
8.378.520	1.287.510	7.091.010

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Altri titoli	1.287.510	8.320.620	1.229.610	8.378.520
	1.287.510	**8.320.620**	**1.229.610**	**8.378.520**

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori. In caso di valore di mercato inferiore al valore contabile sono stati apportati gli opportuni adeguamenti.
Interessi e rendite certe capitalizzate sono portate ad incremento del valore dei titoli.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.287.510	7.091.010	8.378.520
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.287.510	7.091.010	8.378.520

Durante l'esercizio sono stati rimborsati 2 contratti di time deposit con Unipol Banca per un importo complessivo di € 1.200.000, ed è stato sottoscritto un nuovo contratto per € 600.000.
Sono state rimborsate le obbligazioni Deutsche Telekom giunte a scadenza, riducendo il valore dei titoli di € 29.535, ed è stato ripristinato il valore delle obbligazioni Banca Popolare Emilia precedentemente svalutate per un importo minimo di € 75.
L'incremento più significativo deriva dalla sottoscrizione di una polizza a capitalizzazione garantita con Unipol Sai Assicurazioni al valore nominale di € 7.540.000. A fine esercizio il titolo è stato incrementato del rendimento garantito di € 180.720 riconosciuto e comunicato dall'ente assicurativo. Pur avendo scadenza naturale il 22/01/2025, si è classificata la polizza tra le attività finanziarie non immobilizzate in quanto per la cooperativa si tratta di un investimento temporaneo di liquidità in strumenti finanziari non soggetti a oscillazioni del valore di mercato e con rendimenti certi superiori a quanto riconosciuto sulle disponibilità bancarie.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

IV. ***Disponibilità liquide***

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
5.992.433	15.217.045	(9.224.612)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	5.228.577	14.485.431
Assegni	5.139	
Denaro e altri valori in cassa	40.195	19.859
Crediti verso consorzi finanziari	718.522	711.755
	5.992.433	**15.217.045**

Nello stato patrimoniale i crediti verso consorzi finanziari sono iscritti nei depositi bancari e postali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	15.197.186	(9.250.087)	5.947.099
Assegni	-	5.139	5.139
Denaro e altri valori in cassa	19.859	20.336	40.195
Totale disponibilità liquide	15.217.045	(9.224.612)	5.992.433

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.
La riduzione rispetto allo scorso esercizio deriva dall'investimento temporaneo di liquidità in strumenti finanziari certi e con rendimenti maggiori di quelli riconosciuti sui conti correnti dagli istituti di credito.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne determinano la ripartizione su più esercizi successivi.
Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono al 31/12/2015 risconti attivi pluriennali con competenza superiore ai 5 anni.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
49.162	51.718	(2.556)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	20.372	(10.691)	9.681
Altri risconti attivi	31.346	8.135	39.481
Totale ratei e risconti attivi	51.718	(2.556)	49.162

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

Descrizione	Importo
Rateo interessi su titoli	9.681
Risconto spese condominiali 2016	6.003
Risconto assicurazioni	7.345
Risconto conduzione riscaldamento 1^rata 2016	14.522
Risconti canoni telefonici	2.030
Risconti canoni noleggio attrezzature ufficio	741
Risconti canoni manutenzioni contrattuali	5.074
Risconto contributo di revisione Legacoop	1.966
Altri di ammontare non apprezzabile	1.800
	49.162

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
153.314.067	153.236.045	78.022

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	132.991	4.728	3.200		134.519
Riserve di rivalutazione	134.493.469	-	7.441.112		127.052.357
Riserva legale	13.292.120	-	-		13.292.120
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	2.022.112	-	-		2.022.112
Varie altre riserve	10.736.473	-	9		10.736.464
Totale altre riserve	12.758.585	-	9		12.758.576
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.441.120)	76.495	(7.441.120)	76.495	76.495
Totale patrimonio netto	153.236.045	81.223	3.201	76.495	153.314.067

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex legge 904/77	10.736.462
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	10.736.464

Di seguito si dettagliano i movimenti di patrimonio netto

	Capitale Sociale	Riserva di rivalutaz.	Riserva Legale	Riserve facoltative	Riserva L904 /77 e arrot. €	Perdita a Nuovo	Utile d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 31.12.13	**131.537**	**134.078.370**	**13.258.647**	**2.198.989**	**10.245.369**	**(251.679)**	**111.576**	**159.772.809**
Destinazione utile 2013: delibera del 22.05.14			33.473	74.756			(111.576)	**(3.347)**
Fusione Coop Groppellese	650	415.099		46	491.102			**906.897**
Incrementi dell'esercizio	4.300				2	251.679		**255.981**
Diminuzioni dell'esercizio	(3.496)			(251.679)				**(255.175)**
Rilevazione risultato al 31.12.14							(7.441.120)	**(7.441.120)**
Saldo al 31.12.14	**132.991**	**134.493.469**	**13.292.120**	**2.022.112**	**10.736.473**	**0**	**(7.441.120)**	**153.236.045**

Destinazione utile 2014: delibera del 26.05.15		(7.441.111)			(9)		7.441.120	**0**
Incrementi dell'esercizio	4.728							**4.728**
Diminuzioni dell'esercizio	(3.200)	(1)						**(3.201)**
Rilevazione risultato al 31.12.15							76.495	**76.495**
Saldo al 31.12.15	**134.519**	**127.052.357**	**13.292.120**	**2.022.112**	**10.736.464**	**0**	**76.495**	**153.314.067**

I movimenti avvenuti nelle quote sociali nel corso dell'esercizio sono di seguito riepilogati:

TABELLA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE SOCIALE
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 2,58 n. 3.520
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 846
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.723
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 26 n. 151
Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 258,22 n. 281

Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da € 2,58 n. 1
Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da € 25 n. 189

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 2,58 n. 66
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 5,16 n. 27
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 25 n. 67
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 26 n. 7
Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 258,22 n. 4

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 2,58 n. 3.455
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 819
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.845
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 26 n. 144
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 258,22 n. 277

Nel 2008 il capitale sociale è stato rettificato per € 17,26 per sanare errori pregressi

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	134.519	B	-
Riserve di rivalutazione	127.052.357	B	7.441.111
Riserva legale	13.292.120	B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	2.022.112	B	-
Varie altre riserve	10.736.464	B	-
Totale altre riserve	12.758.576	B	9
Totale	-		7.441.120

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Quota disponibile
Riserva ex legge 904/77	10.736.462	10.736.462
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	2
Totale	10.736.464	

(*) 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	Rivalutazioni monetarie	Rivalutazioni non monetarie
Riserva ex legge 2/2009	127.052.357	
Totale	**127.052.357**	

b) Composizione della voce Riserva legale

L'importo della Riserva legale, pari a € 13.292.120, comprende gli accantonamenti degli utili d'esercizio effettuati ai sensi dell'art. 2536 C.C., così come deliberati dalle assemblee in sede di approvazione del Bilancio ordinario; nelle Altre riserve trovano collocazione gli utili d'esercizio che residuano dopo aver provveduto agli accantonamenti alla Riserva legale e al Fondo mutualistico ai sensi della Legge 59/1992; le riserve della Cooperativa sono indivisibili ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lett. b), del D.Lgs.C.P.S. 14.12.1947, n. 1577, espressamente richiamato dallo statuto. Le riserve sono costituite da utili accantonati negli esercizi e quindi esclusi parzialmente dal reddito imponibile ai sensi dell'art. 12 della legge 16.12.1977, n. 904.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
6.211	156.211	(150.000)

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
Altri	156.211		150.000		6.211
	156.211		**150.000**		**6.211**

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	156.211	156.211
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	150.000	150.000
Totale variazioni	(150.000)	(150.000)
Valore di fine esercizio	6.211	6.211

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o passività potenziali di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 552/2016, uniformandosi all'indicazione della Corte di Cassazione che aveva cassato la precedente sentenza di altra sezione della stessa Corte d'Appello favorevole ad Ecopolis (all'epoca Coop Eguaglianza di Trenno), ha confermato la sentenza del Tribunale di Milano del 2003 che aveva condannato la Cooperativa al risarcimento dei danni in favore dei soci assegnatari, quantificati ad oggi in complessivi € 500.000 comprese le spese di lite. La causa era stata indetta dai soci assegnatari di appartamenti in diritto superficiario nel quartiere di Trenno a seguito di vizi di costruzione.
La cooperativa aveva accantonato negli esercizi precedenti a fondo rischi per spese legali € 150.000, insufficienti a coprire l'intera entità del risarcimento: per cui si è provveduto a ridurre il valore dei fondi rischi attraverso l'utilizzo di € 150.000, e contestualmente si è rilevato un costo straordinario di € 500.000 per rilevare il debito, ormai accertato, per il risarcimento ai soci.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2015, pari a Euro 6.211, risulta composta esclusivamente da un fondo spese residuale su interventi finiti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, come previsto dall'Art. 2120 del C.C..
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
473.738	470.574	3.164

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	470.574
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	47.457
Utilizzo nell'esercizio	44.293
Totale variazioni	3.164
Valore di fine esercizio	473.738

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

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

Durante l'esercizio è stata liquidata la quota di fondo di competenza di un dipendente dimissionario per € 19.426. A dicembre si è concluso il rapporto di lavoro con un operaio per raggiunta età di pensionamento, il TFR relativo verrà liquidato nel 2016.
A maggio e a ottobre sono stati corrisposti anticipi per complessivi € 24.867 a 2 dipendenti.

Debiti

Debiti

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

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
108.747.201	107.695.452	1.051.749

Variazioni e scadenza dei debiti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	2.662.461	8.760.972	9.880.949	21.304.382				
Debiti verso altri finanziatori			1.134.981	1.134.981				
Acconti	823.269			823.269				
Debiti verso fornitori	1.766.407			1.766.407				
Debiti verso imprese controllate	1.774.816			1.774.816				
Debiti verso imprese collegate	96.256			96.256				
Debiti tributari	695.024			695.024				
Debiti verso istituti di previdenza	60.867			60.867				
Debiti per prestito sociale	67.456.565	8.951.983		76.408.548				
Altri debiti	888.059	3.794.592		4.682.651				
Totale	**76.223.724**	**21.507.547**	**11.015.930**	**108.747.201**				

Nello stato patrimoniale i debiti per prestito sociale sono iscritti tra i debiti verso soci per finanziamenti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	79.072.313	(2.663.765)	76.408.548	67.456.565	8.951.983	-
Debiti verso banche	18.954.442	2.349.940	21.304.382	2.662.461	18.641.921	9.880.949
Debiti verso altri finanziatori	1.134.981	-	1.134.981	-	1.134.981	1.134.981
Acconti	558.635	264.634	823.269	823.269	-	-
Debiti verso fornitori	1.254.969	511.438	1.766.407	1.766.407	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso imprese controllate	1.625.843	148.973	1.774.816	1.774.816	-	-
Debiti verso imprese collegate	132.444	(36.188)	96.256	96.256	-	-
Debiti tributari	360.533	334.491	695.024	695.024	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.241	(2.374)	60.867	60.867	-	-
Altri debiti	4.538.051	144.600	4.682.651	888.059	3.794.592	-
Totale debiti	107.695.452	1.051.749	108.747.201	76.223.724	32.523.477	11.015.930

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015, pari a € 21.304.382, è comprensivo dei mutui passivi e delle anticipazioni in conto corrente, garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili della Cooperativa.
Per € 18.641.921 hanno scadenza oltre l'esercizio 2016.

Movimentazione dei mutui e prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito al 31/12/2014	Erogazioni Incrementi	Rimborsi Decrementi	Debito al 31/12/2015
Unipol Banca APC c/c1653	3.466.228	1.841.458	258.512	5.049.174
Unipol Banca APC c/c2029	7.540.003	65.483		7.605.486
Unicredit – mutuo € 1.600.000	504.862		120.179	384.683
Intesa – mutuo € 500.000	330.912		31.613	299.299
Intesa – mutuo € 5.000.000	3.292.443		317.031	2.975.412
BancoBrescia – mutuo €1.600.000	920.000	280.000	794.343	405.657
BancoBrescia – mutuo €3.600.000	1.850.000	1.750.000		3.600.000
Intesa n.61368819	24.402		3.495	20.907
Cred.Coop.Inzago	512.468		23.867	488.601
Intesa n.61577645-6	59.842		5.072	54.770
Unicredit n.354336	193.270		19.320	173.950
Intesa n.6157872	28.561		2.421	26.140
Unicredit n.9108231	72.452		3.486	68.966
Unipol n.8165367	159.000		7.663	151.337
Arrotondamento	(1)	1		
Totale debiti verso Banche	**18.954.442**	**3.936.942**	**1.587.002**	**21.304.382**

II debiti verso banche comprendono:

- la quota capitale residua dei mutui accesi sugli stabili di proprietà della cooperativa e quelli destinati all'alienazione, ammontante a € 4.644.065;
- il mutuo di residui € 405.657 erogato da Banco Brescia - UBI Banca per la realizzazione dell'intervento di via Caldirola a Milano: il mutuo complessivo dall'istituto di credito era pari a 1,6 milioni. Durante l'esercizio, a seguiti dei rogiti effettuati sono avvenuti rimborsi parziali anticipati per complessivi € 780.000;
- le tranche di mutuo erogato da Banco Brescia - UBI Banca nel 2014 e nel 2015, pari ad € 3.600.000 e finalizzato alle ristrutturazioni sulle parti comuni degli edifici di proprietà della Cooperativa. L'importo complessivamente deliberato ammonta a 10 milioni erogabile in 3 anni;
- APC UNIPOL Banca € 5.049.174 comprensivo delle competenze maturate al 31/12/2015, con ipoteca sugli stabili di Via Gorlini destinato al supporto della ristrutturazione degli alloggi da assegnare in godimento ai Soci;
- APC UNIPOL Banca €. 7.605.486 comprensivo delle competenze maturate al 31/12/2015, finanziamento atto a fronteggiare le eventuali esigenze di liquidità, garantito da ipoteca iscritta sulle unità commerciali.

I debiti verso altri finanziatori ammontano a € 1.134.981. Sono debiti con durata superiore ai 5 anni e sono costituiti unicamente da un finanziamento agevolato concesso dalla Regione Lombardia; questo finanziamento andrà restituito a partire dal 2028 in quindici anni, comprensivo delle rivalutazioni monetarie e senza corresponsione di interessi. Non ha subito variazioni nell'esercizio in quanto l'indice Istat FOI di riferimento è pari a zero per il 2015.

La voce "Acconti" comprende le caparre confirmatorie ed i versamenti in conto costruzione effettuati dai soci assegnatari di alloggi in proprietà divisa o da terzi promissari acquirenti delle unità immobiliari realizzate ed in attesa di rogito.

Entro 12 mesi

Anticipi su alloggi assegnati Caldirola	€ 100.962
Anticipi su alloggi assegnati Groppello	€ 254.538
Anticipi su alloggi assegnati Ferrieri	€ 461.769
Anticipi su alloggi assegnati Cascella	€ 6.000
TOTALE ACCONTI	**€ 823.269**

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Ammontano a € 1.766.407 con un incremento di € 511.438 rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso Fornitori	1.316.818	839.592
Debiti per fatture da ricevere	320.300	345.523
Debiti per ritenute a garanzia	129.289	69.854
	1.766.407	**1.254.969**

Sono relativi principalmente a ristrutturazioni ed utenze per gli immobili a proprietà indivisa. Di seguito si riporta il dettaglio degli importi più significativi:

F.lli Panigoni	280.281
MM SpA	43.917
Energa Group	276.637
Impresa Scaroni	276.568
Euromilano	54.900
Tesi srl	28.224
Consorzio Gerenzano ex-Nivea	46.800
Ingegneri & Associati Engineering	23.098
Edilpaul	39.370
Pulinord	34.508
Pro.Ma.R.	31.126
Altri di Importo Unitario Minore di Euro 15.000	181.389
Totale	**1.316.818**

I debiti verso imprese controllate pari a € 1.774.816 riguardano i debiti di natura commerciale verso Ecopolis Servizi srl. La controllata gestisce le attività amministrative, societarie e, in parte, tecnico/commerciali della Cooperativa.

I debiti verso imprese collegate ammontano a € 96.256 e si riferiscono a fatture da ricevere da Consoci Energie per consumi di gas relativi agli immobili a proprietà indivisa, al netto di conguagli negativi per minori consumi rilevati rispetto alle fatture di acconto addebitate.

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Erario c/ritenute da Lavoro	38.921	36.878
Erario c/ritenute cod. 1030	264.799	318.550
Debiti per IRAP dell'esercizio	37.115	518
Debiti per IRES dell'esercizio	349.602	
Debiti per IMU/TASI	4.587	4.587
	695.024	**360.533**

Le principali variazioni nella consistenza della voce "Debiti tributari" sono dovute all'incremento del carico fiscale, in quanto lo scorso esercizio si era conseguito un sensibile risultato negativo che non ha generato imposte sul reddito. Parte del debito IRES rilevato sarà compensato nel 2016 con crediti di imposta pregressi.

I debiti verso istituti di previdenza non subiscono variazioni significative rispetto al 2014.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Debiti per INPS dipendenti	56.243	59.942
Debiti per INPS collaboratori	2.048	2.018
Altri istituti previdenza/assistenza	2.576	1.281
	60.867	**63.241**

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	79.072.313
Versamenti del periodo	66.899.605
Interessi capitalizzati	1.084.042
Prelievi	70.647.412
Saldo al 31/12/2015	76.408.548

I prestiti sono raccolti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti.
Nel corso dell'anno, in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale ordinario con un tasso dello 0,90%.
I depositi vincolati sono remunerati con tassi maggiori sulla base del periodo del vincolo.

Il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa soddisfa i parametri di legge richiesti.

	Descrizione	31/12/2015
A	Valore del prestito sociale	76.408.548
B	Patrimonio netto di riferimento	153.314.067
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,4984

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.

Ulteriori informazioni sono fornite dalla relazione sulla gestione.

La voce "Altri Debiti" è pari a € 4.682.651. Per € 3.794.592 sono esigibili oltre i 12 mesi, in quanto principalmente riferiti a depositi cauzionali su alloggi assegnati in godimento e unità immobiliari locate.
I depositi cauzionali sugli alloggi hanno registrato una diminuzione di € 529.334 a seguito del parziale utilizzo delle cauzioni relative agli stabili di Rogoredo al fine di rendere più agevole finanziariamente ai soci il passaggio alla fatturazione anticipata dei canoni.
Tra gli “Altri” si è rilevato il debito di € 500.000 verso i soci assegnatari in diritto superficiario per interventi passati a seguito del riconoscimento danni per vizi di costruzione, come da sentenza n. 552/2016 della Corte d'Appello di Milano.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Debiti verso ex-soci	188.754	121.666
Debiti verso CCFS	60.285	
Debiti verso personale	51.741	62.961
Debiti verso collegio sindacale	13.920	13.880
Altri debiti	573.359	19.412
Depositi cauzionali alloggi (oltre 12 mesi)	3.682.204	4.211.538
Cauzioni passive (oltre 12 mesi)	112.388	108.594
	4.682.651	**4.538.051**

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti per Area Geografica	V / Fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Cooperative e consorzi	V / Altri	Totale
Italia	1.766.407	1.774.816	96.256		4.682.651	8.320.130
Totale	**1.766.407**	**1.774.816**	**96.256**		**4.682.651**	**8.320.130**

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	76.408.548	76.408.548
Debiti verso banche	21.304.382	21.304.382
Debiti verso altri finanziatori	1.134.981	1.134.981
Acconti	823.269	823.269
Debiti verso fornitori	1.766.407	1.766.407
Debiti verso imprese controllate	1.774.816	1.774.816
Debiti verso imprese collegate	96.256	96.256
Debiti tributari	695.024	695.024
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.867	60.867
Altri debiti	4.682.651	4.682.651
Debiti	108.747.201	108.747.201

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti assistiti da garanzie reali sono identificati con i mutui ipotecari e le anticipazione bancarie in conto corrente. Il dettaglio è riportato precedentemente nei commenti dei Conti d'Ordine (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	76.408.548	76.408.548
Debiti verso banche	21.304.382	-	21.304.382
Debiti verso altri finanziatori	-	1.134.981	1.134.981
Acconti	-	823.269	823.269
Debiti verso fornitori	-	1.766.407	1.766.407
Debiti verso imprese controllate	-	1.774.816	1.774.816
Debiti verso imprese collegate	-	96.256	96.256
Debiti tributari	-	695.024	695.024
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	60.867	60.867
Altri debiti	-	4.682.651	4.682.651
Totale debiti	21.304.382	87.442.819	108.747.201

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
304.735	96.334	208.401

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

Descrizione	Importo
Ratei interessi passivi su mutui	197.694
Rateo commissioni servizio affidamenti	14.223
Ratei imposte varie	4.289
Rateo nota spese collaboratori	305
Risconto passivo pluriennale affitto Progetto Democratico	84.918
Risconto interessi attivi finanziamento Sicurgas (competenza 2016)	2.438
Altri di ammontare non apprezzabile	868
	304.735

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.361	212.150	216.511
Altri risconti passivi	91.973	(3.749)	88.224
Totale ratei e risconti passivi	96.334	208.401	304.735

Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
A fine 2013 la Cooperativa Groppellese, fusa per incorporazione lo scorso esercizio, ha stipulato un contratto d'affitto trentennale con l'Associazione “Sinistra per Progetto Democratico” per un ricavo complessivo immediatamente fatturato di € 90.984. La quota di competenza di ogni esercizio, fino alla scadenza del contratto nel 2043, è pari a € 3.033 per cui il risconto indicato nella tabella identifica la quota di ricavi di competenza 2016/2043. La quota con scadenza superiore ai 5 anni è pari a € 69.754.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Nota Integrativa Conto economico

A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
9.418.311	9.788.612	(370.301)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	13.204.758	9.138.136	4.066.622
Variazioni rimanenze prodotti	(83.800)	210.520	(294.320)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(4.040.548)	366.757	(4.407.305)
Altri ricavi e proventi	337.901	73.199	264.702
Totale	**9.418.311**	**9.788.612**	**(370.301)**

Valore della produzione

Rilevamento ricavi

I ricavi sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà che, di norma, si identifica con il rogito degli immobili o con l'effettiva prestazione dei servizi.

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

Ricavi per categoria di attività

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

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati		100

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	3.810.641
Prestazioni di servizi	537.959
Fitti attivi	8.856.122
Altre	36
Totale	13.204.758

La seguente tabella meglio specifica i ricavi per tipologia di attività:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Canoni godimento e recupero spese	7.860.258	7.639.737	220.521
Affitti commerciali e recupero spese	632.938	624.106	8.832
Conguagli spese immobili d'indivisa	346.530	381.657	(35.127)
Rogiti effettuati nell'esercizio	3.810.641	379.617	3.431.024
Ricavi da terzi	537.959	95.014	442.945
Altri ricavi	16.432	18.005	(1.573)
	13.204.758	**9.138.136**	**4.066.622**

L'attività legata all'assegnazione in godimento e alla locazione degli immobili di proprietà presenta ricavi in leggera crescita (+3%) rispetto ai valori dello scorso esercizio.

L'attività di assegnazione in proprietà è invece influenzata dall'andamento del mercato immobiliare e dai tempi di realizzazione degli interventi edilizi. Nel corso dell'esercizio si è concluso l'intervento di via Caldirola a Milano e sono stati stipulati gli atti di vendita della maggior parte degli appartamenti realizzati. Si ricorda che buona parte delle attività di sviluppo immobiliare sono realizzate attraverso società di scopo, partecipate anche da altre cooperative ed imprese di costruzioni, funzionali al frazionamento del rischio ed al contenimento dell'impegno finanziario per singola iniziativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	13.204.758
Totale	13.204.758

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	3.471.729	1.014.062	2.457.667
Vendite e prestazioni a soci	9.733.029	8.124.074	1.608.955
	13.204.758	**9.138.136**	**4.066.622**

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
7.699.562	9.220.291	(1.520.729)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	268.565	1.543.699	(1.275.134)
Servizi	4.855.192	4.766.894	88.298
Godimento di beni di terzi	15.775	15.860	(85)
Salari e stipendi	830.069	848.858	(18.789)
Oneri sociali	225.800	229.620	(3.820)
Trattamento di fine rapporto	65.055	87.618	(22.563)
Trattamento quiescenza e simili	13.773	15.069	(1.296)
Altri costi del personale	26.886	28.926	(2.040)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	47.263	47.277	(14)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	522.495	513.262	9.233
Svalutazioni crediti attivo circolante		214.395	(214.395)
Oneri diversi di gestione	828.689	908.813	(80.124)
	7.699.562	**9.220.291**	**(1.520.729)**

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

Ammontano a € 268.565 e rilevano una significativa diminuzione rispetto all'esercizio 2014, in quanto includono i costi per la realizzazione degli interventi edilizi destinati alla vendita.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Terreni e oneri accessori	0	79.828	(79.828)
Costi da interventi tramite consorzi	122.785	77.443	45.342
Costi per realizzazione interventi	77.771	1.307.813	(1.230.042)
Cancelleria e materiale vario	55.095	66.474	(11.379)
Carburanti e attrezzatura minuta	12.914	12.141	773
	268.565	**1.543.699**	**(1.275.134)**

Costi per servizi

La voce include costi inerenti l'attività produttiva, commerciale e amministrativa, pari a € 4.855.192, così dettagliati:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Consulenze e prestazioni tecniche	57.528	130.772	(73.244)
Consulenze amministrative, legali, notarili, edp	102.322	150.170	(47.848)
Manutenzioni e ristrutturazioni	603.344	568.063	35.281
Utenze	1.271.111	1.316.849	(45.738)
Altre spese su immobili	672.510	668.324	4.186
Spese telefoniche	28.326	25.018	3.308
Servizi amministrativi	1.114.355	869.771	244.584
Revisione e Certificazioni	33.920	45.400	(11.480)
Compensi sindaci	42.524	42.524	0
Attività sociali	94.176	88.364	5.812
Assicurazioni	210.730	185.935	24.795
Commissioni e spese	84.525	87.937	(3.412)
Altre spese per servizi	406.958	452.621	(45.663)
Collaborazioni	129.283	130.703	(1.420)
Spese da riaddebitare	3.580	4.443	(863)
	4.855.192	**4.766.894**	**88.298**

Il confronto con l'esercizio precedente conferma un trend di diminuzione dei costi di gestione già in corso da più esercizi, ad eccezione dei costi amministrativi laddove è stato necessario un maggior supporto legato alla chiusura di partite straordinarie da parte di Ecopolis Servizi.

Costi per godimento beni di terzi
La voce comprende l'affitto pagato al Comune di Milano per un'area verde adiacente agli stabili di via Trenno. Il saldo di € 15.775 è sostanzialmente in linea con il costo dello scorso esercizio.

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. Presenta riduzioni imputabili alle conclusioni del rapporto di lavoro con dipendenti negli ultimi 2 esercizi.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Salari e stipendi	830.069	848.858	(18.789)
Oneri sociali	225.800	229.620	(3.820)
Trattamento di Fine Rapporto	65.055	87.618	(22.563)
Trattamento di quiescenza	13.773	15.069	(1.296)
Altri costi del personale	26.886	28.926	(2.040)
	1.161.583	**1.210.091**	**(48.508)**

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali
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 attività della Cooperativa.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide
Nell'esercizio non si sono accantonate svalutazioni per i valori dell'attivo, considerando congrui i fondi esistenti.

Oneri diversi di gestione
Gli “Oneri diversi di gestione” sono pari a € 828.689 e sono composti da:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
IMU aree fabbricabili	8.139	11.137	(2.998)
IMU altri fabbricati	238.742	222.257	16.485
TASI	417.281	425.587	(8.306)
Tassa rifiuti	13.647	12.719	928
Altre imposte e tasse	25.685	25.367	318
Contributi associativi	86.961	105.000	(18.039)
Perdite su crediti	4.011	60.104	(56.093)
Beneficenza e omaggi	27.763	41.637	(13.874)
Multe e ammende	2.326	2.575	(249)
Altre	4.134	2.430	1.704
	828.689	**908.813**	**(80.124)**

Anche per gli oneri diversi di gestione vi è stato un contenimento del costo complessivo, diminuito del 9%.

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(1.744.406)	(1.708.661)	(35.745)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Coop. e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari					435.445	435.445
Interessi fornitori					30	30
Interessi medio credito					192.381	192.381
Sconti o oneri finanziari					418	418
Interessi su finanziamenti				1.464.922		1.464.922
				1.464.922	**628.274**	**2.093.196**

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	628.244
Altri	1.464.952
Totale	2.093.196

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Coop. e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					46.408	46.408
Interessi bancari e postali					21.358	21.358
Interessi da crediti commerciali	11.485	9.301			26.627	47.413
Altri proventi					192.460	192.460
Arrotondamento					(1)	(1)
	11.485	**9.301**			**286.852**	**307.638**

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

Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione	41.152	13.705	27.447
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	45.767	41.117	4.650
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	182.170	2.826	179.344
Proventi diversi dai precedenti	79.701	205.362	(125.661)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.093.196)	(1.971.671)	(121.525)
	(1.744.406)	**(1.708.661)**	**(35.745)**

Rettifiche di valore di attività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(2.690.705)	(6.103.317)	3.412.612

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni	678		678
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	465	3.276	(2.811)
	1.143	**3.276**	**(2.133)**

Le rivalutazioni dell'esercizio sono relative al ripristino del valore delle azioni Unipol Assicurazioni per le partecipazioni e di obbligazioni iscritte nell'attivo circolante. Le rivalutazioni sono state determinate sulla base delle quotazioni del mercato mobiliare al 31/12/2015.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Di partecipazioni	814.482	5.070.547	(4.256.065)
Di immobilizzazioni finanziarie	1.877.291	1.036.046	841.245
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	75		75
	2.691.848	**6.106.593**	**(3.414.745)**

Come già commentato nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie, nel rispetto del principio di prudenza si è ritenuto opportuno procedere ad alcune svalutazioni, in particolare i crediti finanziari verso Rho 2015 per l'80% del valore nominale del credito e svalutazioni relative alle società partecipate per 814 mila euro, di cui quasi 500 mila nei confronti di Residenze Tiziana. In diversi casi le società partecipate hanno proceduto formalmente alla copertura delle perdite attuali e pregresse, prendendo dunque atto che le perdite di valore hanno carattere durevole, pertanto la cooperativa non ha potuto far altro che recepire tali effetti.

Proventi e oneri straordinari

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
3.179.574	2.620	3.176.954

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Storno fondi ammortamento immobili eccedenti esercizi precedenti	3.483.039		
Maggiori imposte accantonate nel 2014	45.820		
Utilizzo fondo rischi su cause legali	150.000		
Varie	46.296	Varie	58.665
Totale proventi	3.725.155	Totale proventi	58.665
Risarcimento danni a soci a seguito sentenza tribunale	(500.000)		
		Sanzioni e penalità	(827)
Varie	(45.581)	Varie	(55.218)
Totale oneri	(545.581)	Totale oneri	(56.045)
	3.179.574		**2.620**

Tra i proventi straordinari la voce più rilevante riguarda l'importo di € 3.483.039, contabilizzato per rettificare il valore degli immobili riscattati dai diritti di superficie rispetto ai fondi ammortamento portati a decremento dei cespiti negli esercizi precedenti.

Si segnalano inoltre le rilevazioni dell'utilizzo fondo rischi per € 150.000 e del costo per il risarcimento dei vizi di costruzione ai soci assegnatari per un intervento di Trenno per € 500.000, recependo la sentenza n. 552/2016 della Corte d'Appello di Milano.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

I debiti tributari sono commisurati ad una realistica previsione dell'onere fiscale risultante dall'applicazione della normativa vigente.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
386.717	200.083	186.634

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	386.717	200.083	186.634
IRES	349.602	162.114	187.488
IRAP	37.115	37.969	(854)
	386.717	**200.083**	**186.634**

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)

A) UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE		**76.495**
B) PERDITA		
Variazioni in aumento		
Quota plusvalenza rateizzata. quinto esercizio	144.295	
Redditi degli immobili non strumentali e non destinati alla vendita	3.830.070	
Spese relative agli immobili	3.704.903	
Interessi Passivi indeducibili		
ex art. 1, c. 465 Legge 311/2004	700.364	
ex art 96	144.727	
Imposte indeducibili o non pagate	1.041.321	
Costi x automezzi indeducib. Art 164	8.235	
Minusval e svalutaz patrimon sopravv passive e perdite non deducibili		
Perdite su partecipaz.	332.525	
Svalutaz. Minusv. E soprav passive	86.041	
Minusva non realizzate su partecipaz-	481.957	
Ammortam indeducibili ex artt 102, 102bis 103	58.202	
Svalutaz. E accantonam. Non deducibili rx art 105 e 106		
Accanton x Svalutaz rimanenze	83.800	
Svalutaz ed accanton rischi su crediti	1.877.291	
Altre variazioni in aumento		
Telefoniche ex art 102	5.065	
erogazioni liberali indeducibili - Attiv. Sociali	20.520	
Altre variazioni in aumento	4.085	
D) TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO	**12.523.401**	

Variazioni in diminuzione		
Dividendi derivanti da utili formatisi in regimi di trasparenza	139.963	
Proventi degli immobili di cui al rigo EF 10	3.814.688	
Rimborsi spese da soci	4.392.100	
Plusvalenze relative a partecipazioni esenti (art. 87)	38.940	
Reddito esente e detassato		
Utile a riserva legale	20.654	
Utile ai fondi mutualistici	2.295	
Utile a riserva legale indivis.	20.654	
Altre variazioni in diminuzione		
10% IRAP pagata	3.712	
Utilizzo fondo tassato	52.363	
Utilizzo fondo tassato per controversie legali	150.000	
Imposte su imposte (art. 21, c. 10 L. 449/97)	43.602	
Sopravv attiva per fondo ammortam immob in diritto di sup. non rivalutato	1.674.822	
Sopravv attiva non tassata	45.820	
95% dividendi incassati	153	
20% IMU su immobili strumentali	28.654	
Deduz.1° abitaz. ex art 2, c. 5 L. 388/2000	900.198	
E) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	**11.328.618**	
F) DIFFERENZA (D - E)	**1.194.783**	
REDDITO (A + F)		**1.271.278**
Erogazioni liberali		
REDDITO (o PERDITA)		**1.271.278**
IRES 27,5%		**349.602**

Determinazione dell'imponibile IRAP

Sistema retributivo

	Tipo di retribuzione		Importi in EURO
			42.369
1)	Retribuzioni spettanti al personale dipendente	*	831.282
5)	Compensi erogati ai membri del collegio		12.000
6)	Compensi erogati per prestazioni di collaborazione occasionale		101.280
			7.118
	Deduzione della base imponibile di cui all'art 16 della Legge 23/12/2000 N. 388		
	IMPONIBILE		**951.679**
	IRAP	**0,039**	**37.115**

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

Fiscalità differita / anticipata

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

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Rendiconto finanziario

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

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	76.495	(7.441.120)
Imposte sul reddito	386.717	200.083
Interessi passivi/(attivi)	1.785.558	1.722.366
(Dividendi)	(41.152)	(13.705)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	229.381	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	2.436.999	(5.532.376)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	47.457	302.013
Ammortamenti delle immobilizzazioni	569.758	560.540
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.919.885	5.870.547
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(3.026.991)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	510.109	6.733.100
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.947.108	1.200.724
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	903.886	(1.843.085)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	173.521	223.467
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	511.438	(220.902)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	2.556	11.169
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	208.401	91.477
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	613.908	3.050.066
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.413.710	1.312.192
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	5.360.818	2.512.916
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(461.655)	(6.887)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(612.095)
Dividendi incassati	41.152	13.705
(Utilizzo dei fondi)	(1.083.599)	(472.633)
Totale altre rettifiche	(1.504.102)	(1.077.910)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.856.716	1.435.006
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(6.173.122)	(3.643.763)
Flussi da disinvestimenti	666.085	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	-	(29.106)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)	(754.147)	(2.051.514)
Flussi da disinvestimenti	324.802	549.438

Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)	(8.138.450)	(1.200.000)
Flussi da disinvestimenti	1.229.610	49.846
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(12.845.222)	(6.325.099)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.216.029	-
Accensione finanziamenti	3.936.941	11.766.533
(Rimborso finanziamenti)	(5.390.603)	(475.048)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.527	4.300
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(236.106)	11.295.785
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.224.612)	6.405.692
Disponibilità liquide a inizio esercizio	15.217.045	8.811.353
Disponibilità liquide a fine esercizio	5.992.433	15.217.045

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	2	2	
Impiegati	11	11	
Operai	5	6	(1)
Altri	4	4	
Totale	**22**	**23**	**(1)**

Il personale part-time è identificato nella tabella come “Altri”.

In data 09/05/2015 è stato rescisso il contratto di lavoro con un dipendente addetto alla manutenzione degli stabili a seguito di dimissioni.
Al 31/12/2015 un operaio impiegato negli stabili della cooperativa ha concluso il rapporto di lavoro avendo raggiunto l'anzianità di lavoro necessaria al pensionamento.
Non si segnalano assunzioni o passaggi di livello per i dipendenti in forza al 31/12/2015.
Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, diviso per categorie, è il seguente:

Dirigenti:	2,00
Impiegati:	11,00
Operai:	5,33
Altri:	4,00

Il contratto nazionale di lavoro applicato ai due portieri inseriti tra gli operai è quello dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Mentre per tutti gli altri il contratto applicato è quello dei dipendenti da imprese della distribuzione cooperativa (commercio cooperative di consumo).

	Numero medio
Dirigenti	2
Impiegati	11
Operai	5
Altri dipendenti	4
Totale Dipendenti	22

Compensi amministratori e sindaci

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).
L'Assemblea dei soci non ha deliberato compensi agli amministratori in relazione alla carica istituzionale.

Qualifica	Compenso
Amministratori	
Collegio sindacale	42.524

	Valore
Compensi a sindaci	42.524
Totale compensi a amministratori e sindaci	42.524

Compensi revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al Revisore legale

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	33.920
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	33.920

Nota Integrativa parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.
Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Ecopolis Servizi – finanziamento attivo infruttifero	1.300.000	Funzionale all'avvio dell'attività della controllata
Ecopolis Servizi – credito commerciale per riaddebito spese e attività su Cascina Merlata	692.474	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – debito commerciale per service commerciale e amministrativo	1.774.816	Inferiore al totale dei crediti
Residenze Tiziana – finanziamento attivo infruttifero	5.520.125	Concesso per l'acquisizione dei lotti edificabili R12 e R13 e relativo sviluppo
Residenze Tiziana – credito per interessi su finanziamento	109.047	Interessi a condizioni di mercato fino al 31/12/2014
Sicurgas – finanziamento attivo fruttifero	381.414	Interessi a condizioni di mercato
Sicurgas – Anticipazione	200.000	Crediti diversi riclassificati da finanziamenti
Sicurgas – credito commerciale	10.764	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Città Contemporanea – credito vs cliente	90.478	Compensi variabili su attività collegata
Rho 2015 – finanziamento attivo infruttifero	2.280.364	In attesa sviluppi intervento edificatorio
Progetto Rogoredo – finanziamento attivo infruttifero	60.000	In attesa di sviluppi sulla liquidazione
Progetto Rogoredo – credito per dividendi esercizi passati	236.046	Completamente svalutato
Consoci Energie – finanziamento attivo fruttifero	152.000	Interessi a condizioni di mercato
Consoci Energie – credito vs cliente	30.761	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Consoci Energie – debito vs fornitore	96.256	Fornitura gas per riscaldamento
Divim – finanziamento attivo infruttifero	130.285	Funzionale all'avvio dell'attività della collegata
Divim – credito vs cliente	47.000	Importo non significativo
Settimo Borgo – finanziamento attivo infruttifero	1.364.514	Ridotto per copertura perdite 2014
Settimo Borgo – credito vs cliente	10.019	Importo non significativo
Quality Living Service – credito vs cliente	96.420	Credito per gestione consorzi

Tutte le operazioni di natura economica (prestazione di servizi e vendita di beni) sono eseguite a condizioni di mercato.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri

Reg. Imp. 06232770963
Rea 1879472

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA VISCONTI DI MODRONE 12 -20122 MILANO (MI)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato positivo pari a Euro 76.495.

Chiudiamo dunque il Bilancio 2015 positivamente, ma il nostro bilancio non è fatto di soli numeri economici: sempre più socialità, progettualità e nuove attività. Siamo presenti sul territorio con le nostre sedi, ma anche con i nostri soci volontari che sviluppano iniziative culturali, ricreative. Siamo presenti sul territorio con una fitta rete di associazioni con cui collaboriamo per creare sport, cultura, momenti di incontro: il circolo Mondini, Mitades, la Polisportiva di Garegnano, Rogoredo 84, Quante Scene, Circolo *Al 77*. Una rete sociale che attraversa i quartieri di Rogoredo, di Trenno, di Lampugnano, di Certosa/Garegnano, di Groppello di Cassano, di Quinto Romano, di Settimo e Rho.

Sempre più territorio. E non può che essere così, giacché l'impresa cooperativa si organizza tra le persone e opera sul territorio. Da non intendersi come unico territorio di un quartiere, ma il territorio di più quartieri e paesi dove i soci trovano il loro luogo per svolgere le attività imprenditoriali, sociali, ludiche, culturali, iniziative per esprimere solidarietà. Tutto questo in una sola cooperativa rappresentativa, solida e articolata.

Anche quest'anno rinnoviamo il patto fondativo di solidarietà e mutualità, proponendo progetti, soluzioni e innovazioni per la realtà di oggi. Oltre cento anni sono passati attraverso fasi storiche diverse, qualche volta tragiche, come le due guerre mondiali e il fascismo, altre volte di sviluppo, altre ancora di crisi feroce, come quella attuale. Nel corso dei cento anni, anche quando Ecopolis viveva in altre cooperative, sono stati chiusi bilanci sia in attivo che in perdita, legati ai periodi storici di sviluppo o di crisi. Ciò che ha motivato sempre i cooperatori è stata la fiducia nel futuro, anche nei momenti duri. Diverse generazioni si sono alternate alla guida delle cooperative e nelle abitazioni; loro hanno sempre saputo mantenere una unità di fondo basata sulla convinzione che deve essere salvaguardata la Cooperativa e non i privilegi di singoli.

Il 2015 è stato ancora un anno di crisi del settore immobiliare con qualche schiarita. Un segno positivo è stato registrato anche dal nostro Paese ed è questo un fatto positivo soprattutto se teniamo conto che negli anni precedenti il valore quantitativo del PIL italiano ha fatto dei salti nel passato indietro di decenni. Tutto ciò ha indebolito l'economia nazionale riducendo drasticamente i consumi e creando disagi e paure in tante fasce della popolazione: molti hanno perso il lavoro, molti lo hanno sentito in bilico; ma tanti hanno anche saputo reinventarsi il lavoro creando nuove imprese o rimettendosi in gioco per svolgere delle funzioni diverse da quelle che facevano prima, cambiando settore merceologico o orientandosi verso il mercato dei servizi.

Il paese deve cambiare le sue regole, la sua burocrazia, le sue modalità di decidere. Deve riorganizzarsi affinché le sue istituzioni nazionali, gli enti locali, le banche siano vicine alle imprese e ai cittadini. Ciò vuol dire che rispetto ai progetti, alle autorizzazioni, le istituzioni è giusto che valutino i programmi presentati e verifichino la congruità con l'interesse pubblico, ma dovrebbero farlo entro tempi ravvicinati e certi. Le riforme statuali, che sono tuttora in discussione in Parlamento, mi auguro che possano essere completate e deliberate in fretta. Al Paese che cambia va data una risposta di cambiamento concreto.

Noi siamo un soggetto del cambiamento e diamo delle risposte adeguate per il momento storico. E lo abbiamo dimostrato e lo stiamo dimostrando. Dopo le importanti scelte compiute lo scorso anno, anche con questo bilancio seguiamo il filone degli assestamenti patrimoniali e le scelte finanziarie funzionali a strutturare meglio la cooperativa. Iniziamo a guardare il bilancio più da vicino: l'attività caratteristica della società è positiva e genera risorse. Tra il valore della produzione e i costi della produzione c'è un delta positivo di oltre 1.700.000,00 Euro. Lo vedremo meglio più avanti. Il CdA di Ecopolis ha fatto scelte importanti per la vita della Cooperativa, consapevole che le cooperative non siano fuori dal contesto

nazionale, che esse risentono delle condizioni generali dell'economia, della finanza, delle imprese e delle azioni frenanti della burocrazia. È da qualche anno che stiamo ripensando le prospettive della cooperazione. Si parte dal patto fondativo per declinare mutualità e solidarietà oggi.

Un organismo come la cooperativa esprime la sua massima vitalità se è attuale. Cioè se risponde ai bisogni dei soci oggi. Di più: la Cooperativa si qualifica per quello che fa e non per quello che altri si aspettano che faccia o quello che dice di fare.

Poiché noi siamo una cooperativa di abitanti, quindi di persone bisogna partire dall'idea che nelle case della cooperativa ci sono persone che usufruiscono del bene casa, ma esse sono portatori di bisogni che vanno oltre la casa. Allora gli *abitanti in cooperativa* devono avere la possibilità di trovare risposte ai loro bisogni.

Se è così, il nuovo approccio del CdA rispetto ai soci deve partire dalla stratificata demografia degli abitanti: anziani in aumento, nuove coppie di giovani, fascia media di 50/60enni. Nascono tenendo conto di questa situazione le proposte del CdA come la badante di area, la realizzazione di poliambulatori in collaborazione con società specializzate, la collaborazione con l'associazione Mitades per la gestione del tempo libero a Trenno, il *centro al 77* con le sue varie attività di coinvolgimento di soci e non soci, la polisportiva di Rogoredo unica risposta ampia per il tempo libero e lo sport in un quartiere storico e nuovo perché comprende Santa Giulia.

Solidarietà espressa concretamente.

Mutualità da provare a estendere, lo scambio mutualistico relativo alla casa è prioritario, ma il nuovo *tratto distintivo* è quello di abitare in cooperativa dove l'offerta mutualistica si estende: case, ma anche servizi, lavoro, attività sociale.

Riforme e ripresa economica

Il 2015 è stato un anno in cui l'economia italiana è tornata a crescere e a creare nuovi posti di lavoro.

Il processo riformatore che è stato avviato dal Governo e dal Parlamento deve intervenire sui punti critici. Il Governo Renzi si sta muovendo in questa direzione e speriamo che possa riuscire a portare a termine le riforme istituzionali e costituzionali. Questo vorrebbe dire risparmiare sui costi della politica, ma vuol dire soprattutto risparmiare tempo (non ci sarà la doppia lettura delle leggi, ecc.); aprire, come ha fatto Renzi, una lotta contro la burocrazia, vuol dire puntare sulla responsabilità dei Funzionari e Dirigenti pubblici, e vuol dire stimolare chi ha delle responsabilità pubbliche a guardare la realtà delle cose prima ancora che le cosiddette *procedure* e *cavilli* ostacolino tutto. Mettere in sintonia le istituzioni con il paese reale significa fare uno sforzo corale per uscire dalla crisi.

Partire dalla crisi per ripensare la vita e il lavoro dei cittadini. La crisi può essere l'occasione per una rigenerazione morale, economica e sociale che costringe persino a modificare stili di vita consolidati e non più adeguati. Il nostro Paese deve indicare una via d'uscita attraverso una strategia condivisa con le altre nazioni, che dialoghi con Stati portatori di culture diverse, che dia una risposta responsabile e umanamente accettabile ai problemi dell'immigrazione, che sappia impostare politiche attive di sostegno all'occupazione – problema tra tutti il più rilevante per i giovani e le famiglie -, di promozione dell'innovazione, di sviluppo dei progetti ecosostenibili, di sostegno delle fonti energetiche alternative al petrolio, di investimento nella ricerca.

Ciò detto, va messo in pratica un programma di sviluppo che possiamo a grandi linee riassumere:

1. Assicurare il credito alle aziende e i mutui alle famiglie;
2. Realizzare interventi mirati per migliorare e costruire le infrastrutture;
3. Restituire fiducia ai mercati e ai consumatori;
4. Finanziare progetti innovativi;
5. Sostenere l'energia prodotta da fonti alternative.
6. Riformare la pubblica amministrazione
7. Promuovere aggregazioni delle persone con iniziative culturali e sociali.

La possibile ripresa deriva anche dalle scelte del Presidente della BCE Draghi che ha messo in movimento liquidità per banche allo scopo di sostenere le imprese e le persone, attraverso diverse misure, tra cui quella di acquistare titoli degli stati membri dell'Europa. I governi devono vigilare sulle banche affinché non ci siano impieghi impropri. Agire con un impegno corale per uscire dalla crisi significa muoversi per creare lavoro: quando manca il lavoro non solo viene meno la capacità familiare di provvedere ai beni primari, ma viene intaccata la dignità personale, si lacera la *specificità d*i persona, ci si sente insicuri.

L'Europa

Ripartire da qui e dalla progettualità per ripensare lo spazio geopolitico dell'Europa, i suoi connotati sociali, i suoi valori, il suo sistema della mobilità e della produzione, il suo sistema creditizio. Rimettendo al

centro uomini e donne con i loro problemi e le loro aspirazioni, per consentir loro di agire al fine di contribuire allo sviluppo dell'Europa.
Solo così si può rilanciare l'Europa perché diventa l'Europa dei popoli e dei cittadini e non solo dei vincoli e delle sovrastrutture.

L'Italia e l'Europa sono inscindibili per indicare un nuovo futuro per la loro storia, per gli enormi interessi che si intrecciano, e anche per difendersi dalle minacce provenienti da altri sistemi economici. Non è pensabile oggi ipotizzare guerre per conquistare spazi commerciali e vantaggi per lo sfruttamento delle materie prime. La guerra oggi avviene con altri mezzi che innanzitutto sono: la competitività del paese (nel nostro caso vale per l'Europa), il funzionamento della pubblica amministrazione locale e le sovrastrutture europee, la qualità dell'apparato industriale di tutta l'Europa, il sistema culturale (che per l'Italia sarebbe uno straordinario punto di vantaggio rispetto a chicchessia), il grado di conoscenza collettiva dei paesi, il sistema scolastico e universitario.

Affrontare insieme i temi dell'immigrazione sapendo che diventa fondamentale promuovere politiche inclusive, non razziste o di avversione. La casa europea è la casa dei cittadini del mondo che si accingono, nel rispetto delle leggi, a contribuire alla crescita economica e culturale dell'antico continente, per trasformarlo nella civiltà più avanzata. Ciò consente di affrontare anche i problemi della vecchiaia, dell'assistenza, e del mantenimento di un sistema di sicurezza sociale adeguato alla nuova struttura demografica.

La Cooperativa, affrontare la crisi: strategie ed azioni

La Cooperativa si colloca in questo contesto, consapevole delle potenzialità, basandosi sulla forza patrimoniale e finanziaria.
Come affrontiamo la crisi?
1. Riducendo il nostro impegno per le case in vendita, che – va ricordato – nel primo decennio del nuovo secolo ha portato nelle casse della cooperativa oltre 15 milioni. La riduzione dell'impegno nell'immobiliare la vogliamo perseguire anche attraverso la cessione di aree, su cui stiamo costruendo, per trasformarle in housing sociale in affitto, o affitto temporaneo, poiché la domanda di case in affitto è sempre alta.
2. Vendendo ai soci alcuni alloggi del nostro patrimonio
3. Agendo sui costi di struttura riducendo i costi delle collaborazioni, consulenze, selezionando le attività, senza mai intaccare la capacità tecnica e gestionale della cooperativa e rispettando il lavoro dei dipendenti. L'azione sui costi avviata già da qualche anno ha portato ad una efficienza della struttura di 1,7 milioni di Euro.

Così facendo ridefiniamo le strategie e le azioni da compiere per progettare il nuovo modello cooperativo, nel nuovo contesto economico, sociale e politico. Con l'ambizione di diventare il primo **moderno gestore sociale**, con la capacità di dare risposte ai bisogni della casa, ai bisogni insorgenti dei giovani e degli anziani, ai bisogni di aggregazione.
4. Nuove attività cooperative.

La nascita di ECOPOLIS ha rappresentato un evento che ha segnato l'evoluzione del sistema cooperativo milanese dando consistenza agli obiettivi di raggruppamento delle cooperative per affrontare con adeguata capacità i problemi del mercato di un settore particolarmente complesso e dinamico come quello dell'edilizia abitativa. Ma non solo! Il rafforzamento di ECOPOLIS dà nuovo vigore alla straordinaria tradizione fondata sulla mutualità tra i soci e tra le cooperative.

Quali saranno le attività della Cooperativa?

- **Innovazione** del prodotto casa, sia dal punto di vista del confort che da quello dei costi nel rispetto dell'ambiente, ricercando e sperimentando le più innovative soluzioni per il risparmio energetico e per il rispetto della natura.

- **Gestione indivisa**, sia da un punto di vista delle manutenzioni che dei ricavi; come vedremo più avanti gli interventi sul nostro patrimonio sono rilevanti e tendono a migliorare la vivibilità nelle nostre case e nei nostri giardini;

- Interventi a **proprietà divisa**, tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare;

- Sviluppo dell'attività dei **servizi**, come nuova fonte di ricavi e come strumenti per soddisfare i bisogni dei soci;

- **Gestione di patrimoni** pubblici o privati, tenendo conto dell'esperienza maturata in cento anni di storia. La nostra carta vincente è il rapporto con l'utenza che deve essere trattata con attenzione fornendo un servizio cooperativo;

- **Iniziative sociali**, che rappresentano la cifra distintiva della cooperativa.

Il modello cooperativo inoltre punta a valorizzare le **sedi territoriali** come organismi indispensabili per la vita economica e sociale di una grande Cooperativa. Questo consente di agire nei quartieri con un programma di manutenzione, vagliato attentamente, sul patrimonio immobiliare, di far trovare sempre ai nostri abitanti un interlocutore sensibile e ravvicinato e di mantenere alta la sicurezza delle persone rispetto ad altri quartieri non cooperativi.
Ribadiamo con forza che il modello cooperativo vive e si sviluppa se i SOCI (le generazioni di soci) rinnovano quei valori di mutualità, convivenza civile e rispetto della proprietà della cooperativa e di sostegno alla stessa, che fanno del nostro esempio imprenditoriale un caso originale e invidiato.

Ciò conferma che il nostro patrimonio appartiene alle *generazioni* di soci, ed è ***un valore per tutta la società***.

CASCINA COTICA: una buona pratica cooperativa, progettiamo il futuro

Il 16 Aprile 2016 abbiamo programmato la presentazione della CASCINA COTICA. All'iniziativa abbiamo invitato il Sindaco e il Presidente Nazionale di Legacoop, poiché riteniamo il Progetto un punto elevato di qualità sociale e imprenditoriale. È un progetto per il nostro presente e per il futuro.

Riqualificare la città, interpretare i cambiamenti sociali, agire nel cambiamento e cambiare noi stessi per essere attuali e utili alla società di oggi.

Bambini, giovani, giovani coppie, lavoratori, anziani, nel contesto europeo con le sue dinamiche migratorie e demografiche. Dare risposte a questi soggetti, partendo dalla nostra centenaria esperienza. Vuol dire recuperare il senso pieno della comunità che si organizza usando gli spazi pubblici e privati e i servizi.

Dentro un pezzo importante di città, San Siro, Lampugnano, Gallaratese, Trenno e il suo parco. Il nostro obiettivo è quello di recuperare il borgo Cotica e farlo vivere.

Come?

- I servizi di Ecopolis:
    - Alla casa
    - Convenzioni con artigiani per i piccoli lavori
    - Servizi all'abitare
    - La badante di quartiere
    - La promozione di attività culturali e ricreative
    - La gestione degli orti
- La presenza di Coop Lombardia
    - Organizza i propri soci
    - Promuove alimenti biologici
    - Attività formative
- Lo spazio socio-sanitario
    - Attività poliambulatori
- Lo spazio co-working
    - Insieme alla società Genera (Legacoop) vogliamo organizzare uno spazio che i giovani possono utilizzare creativamente per sviluppare i loro progetti
- Lo spazio per l'aggregazione giovanile
    - Spazio messo a disposizione del Consiglio di Zona
- Residenze temporanee
    - Tre appartamenti per autosufficienti

- Spazio Cascina per eventi
- Salvaguardare l'edicola con la Madonna
- Progetto
    - Rigenerazione energetica
    - Emissione zero di CO2
    - Rigenerazione sociale del borgo

Fusione con la Cooperativa di Senago: progettiamo il futuro

Tra le principali iniziative allo studio da parte del Consiglio di Amministrazione, vi è un progetto di grande valore strategico: la Fusione con la Coop Nazionale di Senago. Molte sono state le discussioni svolte tra noi di fronte alla pesante crisi. Una crisi lunga che ha intaccato le condizioni di tante persone che avevano un certo stato sociale, che ha generato paure e tensioni tra le persone, che ha abbassato i livelli valoriali della società, che ha distrutto lavoro. Entrambe le cooperative si sono interrogate su come affrontare la crisi, consapevoli di avere una straordinaria forza patrimoniale, finanziaria e soprattutto umana: gli uomini e le donne che costituiscono le cooperative e che operano quotidianamente sul territorio. Definire dunque una strategia che ponesse le basi di un nuovo modello cooperativo. Gestione patrimoniale, innovazione del prodotto casa, servizi all'abitare, efficienza organizzativa, servizi alla persona; stare sul territorio e agire nel territorio. La condivisione piena del progetto Borgo Cotica come approccio imprenditoriale e sociale. Su questo progetto ci torneremo con una apposita Assemblea, ma vale la pena iniziare a dare qualche idea dei dati principali delle cooperative.

La Cooperativa Nazionale di Senago è nata nel 1920 e ha operato principalmente nella città di Senago e nella Brianza con grande successo. Ha amministrato con oculatezza le risorse, gestendo al meglio le relazioni istituzionali locali e quelle con le banche. Oggi la cooperativa è un riferimento per tutta l'area nord ovest della Provincia di Milano.

La fusione con Ecopolis rappresenta un progetto di valore nazionale. Si parte dal nostro progetto cooperativo per rilanciare una funzione rinnovata nella società. Inoltre leggendo i numeri si ha una rappresentazione della nuova realtà:

Una grande Cooperativa con

- Maggior patrimonio
- Maggiore liquidità
- Migliore rapporto con i soci
- Maggiore capacità progettuale per gestire meglio la crisi e ideare il futuro

Dati principali Coop Nazionale di Senago, Ecopolis, Nuova Cooperativa:

	Ecopolis	**Coop Senago**	**Cooperativa nuova**
N stabili	35	2	37
N alloggi	1.500	25	1.525
N box	1.100	39	1.139
N unità commerciali	75	24	99
Valore immobiliare di proprietà	220.410.000,00	2.831.000,00	223.241.000,00
Rimanenze terreni		2.142.000,00	2.142.000,00

Valore alloggi da vendere liberi da mutui	24.100.000,00	2.080.000,00	26.180.000,00
Liquidità	5.992.000,00	3.646.000,00	9.638.000,00
Titoli	9.679.000,00	7.000.000,00	16.679.000,00
Partecipazioni	7.159.000,00	22.300,00	7.181.300,00
N dipendenti	22	4	26
Patrimonio netto	153.314.000,00	11.978.000,00	165.292.000,00
Deposito soci	76.408.000,00	3.574.000,00	79.982.000,00
di cui vincolato	44.640.000,00		44.640.000,00
Debiti verso banche	21.304.000,00	20.000,00	21.324.000,00
N soci	6.542	3.623	10.165

Milano è traino dell'Italia

Milano città simbolo dell'Italia moderna (capitale *morale*, capitale economica, capitale dell'innovazione) deve tornare a trainare il Paese. Deve utilizzare al meglio le due prossime opportunità. Una sul piano politico. La costituzione della Città Metropolitana, che se dotata di adeguati poteri potrà meglio organizzare il territorio attraverso la definizione generale di un Piano Urbanistico e favorire l'integrazione della mobilità e dei servizi dei vari comuni, coordinare la localizzazione degli istituti ospedalieri e di ricerca.
L'altra sul piano internazionale ed economico. Dopo l'Expo 2015, progettare la città della scienza, una grande occasione per presentare Milano (e l'Italia) al mondo. Per questo sono stati utili gli interventi per migliorare le infrastrutture dell'area vasta: i trasporti, le linee della Metropolitana, i collegamenti su ferro con il resto della Regione; la viabilità, con la costruzione di nuovi tratti e svincoli adeguati.
Tutte le università milanesi e l'ITT sono coinvolte nello straordinario progetto sull'area dell'Expo.
Milano ha l'occasione di restituire all'Italia una grande capitale.
Ricerca, scienza, tecnologia. Biomedicina e farmacologia, agronomia e alimentazione umana da annoverare stabilmente tra le eccellenze milanesi a livello continentale con il relativo indotto industriale-manifatturiero. La 'città della scienza', ovvero la Human Technopole Milano che si delinea con gli impegni e le prospettive recentemente annunciati dal Governo è un progetto che può coniugare efficacemente le ricadute del dopo-Expo con l'azione di forze effettivamente esistenti nella nostra realtà, forze che dunque non devono essere inventate e che possono entrare in azione rapidamente, anche fuori dagli schemi (e dai tempi) ai quali ci hanno purtroppo abituato la burocrazia e la tradizionale vischiosità dei meccanismi di decisione pubblici.
Il fattore tempo è e sarà importante, sia perché una realtà territoriale che voglia essere attiva nella competizione tecnico-scentifica globale non può permettersi alcun ritardo o lentezza, sia perché non si deve far evaporare l'effetto immagine di Expo 2015 su Milano e la Lombardia.
Human Technopole Milano non deve essere presa come un 'grande evento', ma come un processo di costruzione di un sistema capace di valorizzare, creare opportunità e, con il suo buon funzionamento, fare da polo d'attrazione per investimenti e risorse umane qualificate. Riunire o comunque coinvolgere università, enti e istituti di ricerca, pubblici e privati, italiani ed esteri, in questo percorso può creare le sinergie necessarie al decollo dell'impresa tecnico-scientifica necessaria allo sviluppo di Milano: il nuovo 'distretto' che si affiancherà a quello della Moda, del Design e, auspicabilmente, introdurrà anche da noi la competizione nel mondo della ricerca, traendo vantaggio dal clima di emulazione che i 'distretti' hanno spesso creato in Italia.
È già stato osservato che la realizzazione di Human Technopole Milano presuppone una visione sistemica dell'azione di governo nazionale e locale, una visione di ampia scala degli elementi necessari al successo dell'impresa e una forte capacità gestionale capace di risolvere invece di litigare-rinviare-scaricare

responsabilità, dunque di dimostrare in Italia e fuori che vale la pena di impegnarsi ed essere presenti. Come è accaduto per l'Expo.
L'esperienza che ci ha visti coinvolti nel Villaggio Expo di Cascina Merlata è molto importante: dimostra che siamo capaci di pensare in modo nuovo all'abitazione per chi vorrà venire a lavorare a Human Technopole Milano (potranno essere migliaia): alloggi accoglienti, utilizzabili in modo temporaneo, capaci di rendere gradevole il lavoro e la vita privata grazie a servizi che semplificano l'esistenza e riducono gli sprechi. Vogliamo costruire ambienti nuovi, attrattivi per una generazione di giovani lavoratori che saranno molto diversi da noi, avranno orari ed esigenze di vita diversi, forse tuttora in formazione.

Il mercato immobiliare

Dopo gli anni del ciclo positivo continuano quelli del ciclo negativo. Crisi finanziaria, crisi del risparmio, crisi del credito hanno più che dimezzato gli scambi del mercato immobiliare. Le vendite si sono drasticamente ridotte. Già nel 2015 c'è stato qualche segnale di ripresa. Questo timido segnale si sviluppa a macchie di leopardo. Contano i siti dove si costruisce e il prezzo di vendita. Aumentano gli scambi degli appartamenti già costruiti.

L'Alleanza Cooperativa

Mentre le difficoltà incombono, l'Alleanza tra le Centrali Cooperative va avanti. Lo svolgimento nazionale comincia a trovare esperienze concrete anche a livello milanese. Noi abbiamo avviato tragitti comuni con CCL, il consorzio legato a Confcooperative. Stiamo lavorando per una iniziativa comune, a Lambrate.
Il processo dell'ACI è funzionale a potenziare il sistema cooperativo come organizzazione imprenditoriale diffusa a livello nazionale capace di rilanciare il ruolo delle cooperative sul territorio, come imprese sociali, come strumento fondamentale del tessuto economico e sociale del Paese.

Inaugurazione della sede di Groppello

Nel 2015, il 28 agosto, abbiamo inaugurato la sede ristrutturata a Groppello, alla presenza del sindaco e del parroco. La sede è già un riferimento per il paese e ha reso possibile un incremento di iscritti alla Cooperativa.

Ecopolis Servizi

Ecopolis Servizi è stata costituita nel 2011, ed è totalmente di proprietà di Ecopolis. Pensata per svolgere servizi di natura immobiliare (sviluppo urbanistico delle aree, amministrazione delle società con cui si realizzano gli interventi edilizi, commercializzazione, coordinamento tecnico), essa svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove idee per la casa, come ad esempio l'applicazione di pratiche per il risparmio energetico, ecc. Nel 2015 Ecopolis Servizi chiude con un margine di 40.000,00 Euro al netto delle imposte e un fatturato di 1.497.000,00 Euro.
Mettiamo in rete delle professionalità tecniche e amministrative che possano soddisfare la soluzione dei problemi più complessi, e ci mettono nelle condizioni di pensare all'innovazione sul prodotto casa e sui servizi dell'abitare.

Ecopolis Casa

In coerenza con le decisione del CdA, abbiamo dato vita a Ecopolis Casa che avrà il compito di gestire l'intervento di Lambrate. Di cui parleremo più avanti.
Ecopolis Casa avrà il compito di coordinare i soci che a Lambrate hanno deciso di comprare la casa seguendo con loro l'evoluzione dell'intervento fino alla consegna degli alloggi.

QLS, la società di gestione dei patrimoni

Insieme alle cooperative Uniabita e Degradi abbiamo dato vita a QLS che dopo un anno di vita si è affermata come interlocutore di importanti gestori di patrimoni.
Nel 2015 Qls quasi 600.000,00 euro di fatturato e 30.000,00 euro di utile netto. Con questa società dal carattere cooperativo riusciamo a gestire l'utenza delle residenze del Policlinico, dell'housing di Merlata e di Figino. Altri interlocutori stanno chiedendo i servizi di QLS, soprattutto per quanto riguarda l'attenzione agli abitanti e le risposte sulle richieste di intervento. La qualità gestionale delle cooperative si trasferisce su altri immobili estendendo la cultura cooperativa al di là dei luoghi presidiati storicamente dalle cooperative.

Energia e gas

Ecopolis si occupa di Energia e Gas nelle diverse fasi della costruzione, della ristrutturazione delle case e della vendita curando particolarmente gli accorgimenti tecnici e i prodotti che possano portare a un risparmio energetico. Inoltre attraverso Consoci srl propone la vendita di gas ed energia elettrica ai soci, per gli usi domestici in generale, e alle imprese.
Ecopolis è da sempre attenta all'energia, dandone prova concreta attraverso il suo impegno diretto a ottimizzare le condizioni energetiche dei suoi edifici, sostituendo le caldaie, realizzando cappotti, materiali innovativi, ecc.
L'energia è l'*evento* che tutti i giorni dobbiamo presidiare e studiare le adeguate forme per risparmiare energia.

Sviluppo dell'attività

E.CO.POLIS opera nel settore dell'edilizia economica agevolata, convenzionata e libera, per la realizzazione di alloggi da assegnare ai soci, a titolo di godimento, di affitto normale o di proprietà. E come abbiamo già detto prima, vuole sviluppare i servizi all'abitare, che completano il ruolo di una cooperativa che vuole essere protagonista del progresso delle comunità.
La nostra è una cooperativa edilizia di abitazione mista: opera sia a proprietà divisa che indivisa. Quest'ultima attività si caratterizza, da quasi un secolo, con la gestione degli alloggi assegnati in godimento d'uso ai soci mantenendoli in buono stato attraverso le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Nel settore dell'affitto le cooperative edilizie di abitazione come la nostra si trovano a dover fronteggiare una domanda crescente e mutevole: si pensi agli anziani, agli studenti, agli immigrati, ai malati, ai single, ai giovani che spesso rinviano il matrimonio per mancanza di case, ecc.
E mentre i privati praticano affitti elevati, noi riusciamo a mantenere i valori ben al di sotto del mercato.
La domanda di affitto cresce nelle forme normali, poiché le disponibilità economiche delle persone sono ridotte e le paure del futuro inducono a non fare investimenti impegnativi come la casa.
Non solo per le fasce meno abbienti dei lavoratori (sia dipendenti che autonomi), dei pensionati, dei giovani, ma anche per ampie fasce del ceto medio.
Negli anni passati, il buon esito della vendita degli appartamenti ha influito positivamente sui nostri bilanci, e ha avuto un effetto su tutta la proprietà indivisa dove pratichiamo affitti su tutto il patrimonio immobiliare ben al di sotto del mercato.
Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede legale di Milano, nelle quattro unità territoriali e nei luoghi in cui realizza e/o gestisce alloggi per i soci.

Il Programma di sviluppo

La nostra azione imprenditoriale e sociale si svolge, dunque, in un contesto di incertezza e instabilità.
Ciononostante non rinunciamo al nostro ruolo e al nostro contributo, anche se rispetto alle iniziative immobiliari abbiamo ridotto considerevolmente il nostro impegno.
Andiamo avanti con i nostri programmi, differenziando le nostre attività, che puntano a dare una risposta sia a chi vuole comprare la casa, sia a chi cerca una soluzione in affitto, considerando la qualità del prodotto (edifici in classe A) e le disponibilità economiche delle famiglie; inoltre – come vedremo dallo sviluppo del nostro programma – puntiamo a insediare comunità di persone: accanto alla casa offriamo ampie proposte di servizi e spazi per la cultura e il tempo libero.

1. Nell'area del PRU Bovisa-Certosa pensiamo di realizzare una nuova proposta di affitto rivolta a tutti i cittadini e soci.

2. Via Merezzate. L'intervento è stato venduto a Investire.

3. Cascina Merlata. Un importante progetto che rappresenta la riqualificazione di uno dei principali ingressi di Milano, un programma di infrastrutturazione che agevola la viabilità dell'intera zona. Il piano di Cascina Merlata prevede inoltre la realizzazione di residenza in edilizia libera, convenzionata, agevolata e in affitto: un mix che risponde alle esigenze del composito mondo sociale milanese, che si integra con il Progetto della Città della Scienza che si costruirà sull'area limitrofa ex expo. Il Piano di Cascina Merlata, oltre alla residenza, prevede la realizzazione di servizi commerciali, la valorizzazione dell'antica Cascina, una scuola, servizi poliambulatoriali, un parco di 200.000 mq. Ci sarà la densità della città. Merlata non sarà un quartiere consueto di Milano, ma sarà

città e quella parte di città all'avanguardia. In linea con i nostri obiettivi di risparmio energetico e di un uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia il sito di Merlata sarà ad emissione zero di CO2: l'inceneritore di Figino riscalderà tutti gli edifici, le cucine saranno a induzione, il raffrescamento avverrà con il geotermico.
Qui vogliamo rendere visibile e concreto l'obiettivo di fondare comunità. Ci siamo dotati di uno strumento societario che possa realizzarlo: ***Città Contemporanea***.

4. Settimo Milanese. Prevediamo di completare entro il 2016/primi 2017 l'iter urbanistico per la realizzazione di un intervento edilizio. Il nuovo progetto è stato condiviso con il comune e prevede – anche in questo caso – la realizzazione di un intervento sostenibile sul piano energetico, e la creazione di uno spazio pubblico che potrà essere vissuto dagli abitanti di settimo.

5. Rho. Siamo in trattativa per vendere l'area di *Rho 2015*.

6. Zona Bicocca – Via Caldirola. Una piccola iniziativa di 8 appartamenti che si è conclusa con successo.

7. Lambrate. Insieme a CCL (Consorzio Cooperativo) stiamo sviluppando un intervento su Lambrate. Si tratta di un recupero di un'area industriale nel cuore del quartiere. Anche in questo caso l'intervento si caratterizzerà per la sostenibilità energetica e la riprogettazione di un luogo già occupato, realizzando così un'operazione nell'ottica di non consumare altro suolo. Questo progetto possiamo definirlo un progetto di successo, perché abbiamo già il 95% di assegnazioni in vendita e il 100% delle assegnazioni in affitto e non abbiamo iniziato ancora la costruzione.

Le ristrutturazioni del nostro patrimonio immobiliare

Come sempre, abbiamo un considerevole programma di ristrutturazioni che realizziamo gradualmente, tenendo conto della vetustà degli edifici, delle necessarie modifiche agli impianti tecnologici, e di un piano sostenibile per i soci assegnatari di recupero degli investimenti. La Cooperativa intende perseguire un piano di interventi che riguardano le proprie ristrutturazioni salvaguardando la parte strutturale ed architettonica, ma anche introducendo quelle misure che consentono di ottenere un adeguato risparmio energetico, aumentare il confort negli appartamenti e, quando è possibile, utilizzare anche fonti pulite e alternative al petrolio.
Abbiamo già realizzato grandi ristrutturazioni e impianti di buona efficienza energetica in diversi quartieri: Via Osma, Via Trenno 15 e 41, Via Gorlini, Via Giorgi, Via Sapri, Via Ferrieri, in via Medea, in via Rogoredo, in via Monte Piana.

Nel corso del 2015 sono state fatte numerose manutenzioni **in tutti gli stabili e abbiamo completato via Medea e quasi tutta la ristrutturazione dei balconi in via Cefalonia.**

Interventi di manutenzione ordinaria

In ogni stabile sono stati realizzati numerosi interventi sulle parti comuni e nei giardini. E con regolarità sono stati effettuati gli interventi per la pulizia delle tubature.
Inoltre abbiamo evaso oltre 2060 richieste di piccoli interventi negli alloggi.

Proprietà indivisa assegnazioni alloggi:

Nel corso dell'anno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad assegnare ai soci in lista di attesa, n. 40 alloggi e 27 box a proprietà indivisa, n. 25 soci hanno ottenuto il cambio dell'alloggio.
Nel 2015 sono stati ristrutturati gli alloggi lasciati liberi dai soci il cui investimento complessivo della cooperativa è stato di 1.500.000,00 euro.
A partire dal 2016 il CDA, raccogliendo numerosi suggerimenti dei soci, ha deliberato di effettuare solo la messa a norma degli alloggi lasciati dagli assegnatari e non una completa ristrutturazione degli alloggi in godimento; ciò per consentire ai soci di accedere con affitti inferiori e consentire, a chi ne facesse richiesta, il recupero delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni. Tale recupero è consentito ai singoli ma non alla Cooperativa.

L'attività sociale

Nel 2015 l'attività sociale è stata ricca di iniziative promosse dalla sede centrale e direttamente dalle sedi

territoriali della cooperativa (eventi teatrali, numerose gite, iniziative per il tempo libero, i vari appuntamenti ormai consolidati: la festa della Befana e quella del socio, diverse visite ai musei, la Festa di Settembre a Rogoredo).

Inoltre segnaliamo le iniziative svolte nelle nostre sale in collaborazione con il Centro Ricreativo *al 77* e quelle con la Polisportiva di Garegnano. In particolare il Centro Ricreativo ha promosso corsi di ballo, varie mostre artistiche, mostre di pittura amatoriale, cineforum, serate di introduzione alla lirica e molte altre ancora.

La Polisportiva ha realizzato diversi eventi ed in particolare corsi di ginnastica per anziani, adulti e giovani che hanno incontrato il gradimento dei nostri soci.

Infine, vanno ricordate le iniziative del Circolo Mondini in collaborazione con l'Unità Territoriale di Rogoredo rivolte ai bambini e agli adulti. Qui è diventato tradizione il Saggio Ballo di Fine Anno promosso con le scuole elementari e medie dal Circolo, ma anche il carnevale dei bambini, la Festa di Natale in collaborazione con coop Lombardia, la scuola di ballo per gli adulti. Anche qui sono solite le visite ai musei in collaborazione anche con le Unità Territoriali di Lampugnano e di Trenno. Sempre in collaborazione con esse, vengono organizzate dei percorsi di trekking.

Il Circolo ospita le iniziative dell'AUSER a sostegno delle persone anziane e sole di Rogoredo. Inoltre ospita una scuola di alfabetizzazione per stranieri.

In collaborazione con Rogoredo '84 si svolgono moltissime iniziative rivolte ai ragazzi e agli adulti, calcio, tennis e altre attività sportive.

Inoltre anche a Groppello di Cassano sono stati realizzati appuntamenti d'incontro aperti ai soci e ai cittadini.

Tutte le iniziative hanno visto e vedono il coinvolgimento e la partecipazione dei nostri soci ma anche di altre persone, confermando la Cooperativa come punto di riferimento sociale e ricreativo nei vari quartieri dove è presente e confermando il valore aggiunto di cui usufruisce chi vive in Cooperativa.

Vogliamo poi specificare alcune iniziative che si sono svolte.

1- La *Festa di Primavera,* promossa dalle Unità Territoriali di Lampugnano e Trenno, con attività sportive (biciclettata), ludico, mangerecce, con tappe in via Giorgi e in via Osma.

2- Le gite e le mostre che vedono sempre una grande adesione.

3- La *Festa della Cooperazione* di settembre a Rogoredo.

Va avanti con successo l'iniziativa dello ***sportello soci***, con sede in via Trenno 41 con l'obiettivo di consentire ai soci di proporre iniziative culturali e sociali allo scopo di arricchire il patrimonio storico ideale della Cooperativa.

In Via Cefalonia: l'***Orto delle erbe Aromatiche*** (la salvia, il rosmarino, l'origano, la menta, l'erba cipollina) messo a disposizione dei soci. Questa è una di quelle iniziative che materializzano la Cooperativa, cioè il significato viene mostrato e la Cooperativa diventa quella che è: azioni e idee mosse da uomini e donne che si sono associate per il bene comune.

Tutte queste iniziative valorizzano la partecipazione dei soci e dei cittadini e confermano l'elevato **valore sociale** di Ecopolis.

Altri servizi per la comunità

>La Biblioteca di Rogoredo

La Biblioteca a Rogoredo realizzata nei primi mesi del 2012 continua a prestare libri e ad essere luogo d'incontro multimediale.

>Il Poliambulatorio di Via Palombino

È con piena soddisfazione che ribadiamo la grande utilità per il quartiere di Rogoredo del Poliambulatorio nato dalla collaborazione tra Ecopolis e ICP. Nel 2013 la struttura sanitaria si è arricchita di due servizi: il servizio *Pediatria di prossimità* che assicura l'assistenza pediatrica nei giorni di sabato e festivi; il servizio di *Guardia Medica* nei fine settimana quando il medico di famiglia non è rintracciabile. Come vedete, una bella esperienza di integrazione Ospedale – Territorio.

> il Poliambulatorio di via Don Bosco, realizzato in collaborazione con la Cooperativa la Solidarietà con le stesse finalità di quello di via Palombino.

>La Carta dei Servizi.

Abbiamo realizzato la Carta dei Servizi attraverso cui i nostri soci possono ottenere delle agevolazioni nel campo della salute, delle assicurazioni, dei concerti, dei negozi al dettaglio, ecc.

>La Badante di Caseggiato.

Tenendo conto dell'età avanzata di molti soci stiamo programmando di concretizzare il progetto che preveda

una Badante di Caseggiato, presso la Cascina Cotica, una persona che possa aiutare chi è in difficoltà per fare il bucato oppure per un'emergenza o per altri bisogni.
>Progetto di Coworking.
Sempre presso Cascina Cotica, è un'idea che vogliamo realizzare. Cosa significa co-working? Lavorare in uno stesso ufficio facendo lavori diversi. I giovani che hanno qualche programma, le persone che pensano di avviare una nuova attività lavorativa, e non hanno sufficienti risorse per affittare un ufficio da soli, possono affittare una postazione di lavoro, dotata di computer e linea telefonica e internet. Ecopolis può mettere a disposizione degli spazi attrezzati a chi cerca di aprirsi una strada nel lavoro.

L'informazione: *Cooperazione e Solidarietà* ed il nostro sito web: - www.ecopolis.coop

Attribuiamo grande importanza al nostro giornale *Cooperazione e Solidarietà*, un mensile che informa diffusamente e puntualmente i soci e le Istituzioni a cui viene spedito, sulle attività imprenditoriali e sociali della cooperativa. Inoltre, è a disposizione un sito web che richiama i valori e la storia di E.Co.Polis; i cantieri in essere; i programmi di sviluppo; le informazioni per le iscrizioni alla coop; la riproduzione dell'ultimo magazine e – per chi volesse consultarlo - l'archivio con i numeri precedenti.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nella relazione dello scorso anno, nel paragrafo dedicato all'evoluzione prevedibile della gestione, sono state illustrate le attività più rilevanti previste per l'esercizio 2015, ovvero il maggior impegno operativo e finanziario della cooperativa. Le previsioni sono state completamente confermate, pertanto è possibile affermare che il percorso di attenta e rigorosa pianificazione delle attività è ormai a regime e permette di mantenere sempre sotto controllo gli eventuali rischi o gli imprevisti.
In un contesto storico dove le parole instabilità e turbolenza fanno parte del vocabolario quotidiano, l'affermare che non vi siano stati elementi di sostanziale difformità rispetto alle previsioni rappresenta motivo di grande orgoglio e consapevolezza delle proprie possibilità e dei propri mezzi. Ciò non significa che quotidianamente non si debbano affrontare problemi o che tutto scorra senza intoppi; le difficoltà sono quotidiane e l'impegno di tutti nell'affrontarle è massimo, minore è invece il livello di aleatorietà perché si lavora su attività pianificate per tempo e frutto di previsioni prudenti e attendibili.
Lo scorso esercizio il bilancio ha sofferto molto a causa delle necessarie svalutazioni dei valori di alcune poste patrimoniali, in particolare rimanenze, partecipazioni e crediti finanziari; l'effetto positivo di tali azioni è già visibile – per quanto non eclatante – nel bilancio di quest'anno, dove le situazioni di natura straordinaria non influenzano più il risultato economico in modo determinante.
Occorre lavorare ancora molto per ritrovare un adeguato equilibrio economico, in particolare sulle iniziative in corso o in procinto di avviarsi, sia direttamente che indirettamente. Certamente i tempi inducono alla massima prudenza nonché alla consapevolezza che i risultati del recente passato sono allo stato attuale difficilmente ripetibili se non al prezzo di alzare considerevolmente la soglia del rischio di impresa, scelta che la cooperativa non vuole e non può fare.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta a Milano nella sede di via Visconti di Modrone 12 e nelle sedi secondarie di via F. Giorgi 15, via Trenno 41 e via Medea 10, a Groppello d'Adda nella sede di via Cimbardi 20.

Andamento della gestione

Andamento generale dell'attività

Anche il 2015 viene archiviato come un anno difficile per l'economia in generale, per quanto meno pesante dei precedenti. A noi "uomini della strada" certi meccanismi della macroeconomia appaiono di difficile comprensione: i tassi di interesse delle banche centrali sono praticamente a zero, il prezzo del petrolio è ai minimi storici per cui finanza, energia e materie prime di base sono acquisibili a condizioni estremamente favorevoli, eppure l'economia mondiale stenta a ripartire, anzi cominciano a rallentare anche paesi come ad esempio la Cina, reduci da eccezionali crescite del PIL negli ultimi anni. Ci azzardiamo ad affermare che molto probabilmente vi è stata una parte della crescita mondiale che è stata "gonfiata" dalla speculazione e di cui oggi un po' tutti ne stiamo pagando il prezzo.
Stagnazione, deflazione, instabilità dei mercati sono infatti tra i termini che più abbiamo ascoltato nei commenti politici ed economici, così come abbiamo capito che il mondo finanziario nascondeva al suo interno molta di quella speculazione di cui abbiamo appena detto.

Per noi soggetti abituati all'economia reale, fatta di beni e servizi tangibili, è un contesto complicato in cui muoversi ma non abbiamo scelta, dobbiamo forzatamente reagire ed evitare contraccolpi di sorta.
Se ascoltiamo e leggiamo le previsioni dei principali organismi nazionali ed internazionali dovremmo attenderci un 2016 caratterizzato da una "ripresina" o perlomeno una non-negatività, che indurrebbe a pensare di aver superato la fase più acuta della crisi economica.

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

Dal momento che la nostra missione è quella di soddisfare i bisogni dei soci a condizioni migliori di quelle di mercato, è proprio quest'ultimo a cui dobbiamo costantemente guardare per coglierne tempestivamente dinamiche e tendenze. La prima constatazione è che la richiesta di alloggi in affitto è in crescita, così pure l'offerta. A quanto appare anche diversi operatori istituzionali – come ad esempio la Cassa Depositi e Prestiti – e privati ritengono che il segmento delle locazioni alle persone fisiche, che viene ormai identificato con il termine social housing, sia un approdo sostanzialmente sicuro per i capitali investiti e soddisfa comunque un bisogno primario, quello della casa. Sono stati creati diversi fondi dedicati all'edilizia residenziale, che portano con sé il pregio di far capire agli operatori finanziari che queste possono essere opportunità di investimento con logiche di lungo periodo e frazionamento del rischio, oltre ad avere dei beni realmente fungibili in portafoglio. Detto in parole semplici, è meno rischioso possedere duecento appartamenti, locati ad altrettanti nuclei e potenzialmente rivendibili anche a blocchi piuttosto che un intero palazzo uffici affittato ad un'unica società. Certo la gestione è più onerosa, ma è una mera questione di costo-opportunità. Se guardiamo a questo scenario con l'occhio della cooperativa non possiamo che trarne vantaggi, in quanto offriamo i servizi di facility management con QLS ed Ecopolis Servizi; in quanto soggetti presenti da oltre cento anni sul mercato guadagniamo credibilità presso il sistema finanziario che deve allocare le risorse disponibili; infine potremo valutare l'impatto di nuovi strumenti messi a punto per favorire lo sviluppo di questo settore e farli in parte propri.

Per quanto riguarda il segmento della vendita diamo una serie di informazioni sintetiche elaborate dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili): negli ultimi due anni è tornato l'interesse da parte delle famiglie italiane per l'acquisto della casa, in particolare nel 2015 le compravendite di unità immobiliari a uso abitativo sono state 440 mila circa per un incremento del 5,3% sul 2014. Positive anche le previsioni sul 2016, anno in cui i contratti aumenteranno del 13,5% a mezzo milione. Le compravendite nel prossimo anno cresceranno anche in virtu' dei recenti provvedimenti fiscali previsti nel disegno di legge di stabilità. Si tratta di dati che "evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare italiano dal 2007 al 2013, periodo in cui il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%)". Per quanto riguarda i prezzi l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili prevede per il prossimo anno un mantenimento dei livelli attuali che dovrebbe poi aumentare nel 2017 dell'1,6%. Anche il mercato dei mutui è ripartito: dopo sette anni di crollo delle erogazioni, nel 2014 e nel 2015 i flussi hanno ripreso ad aumentare. Nei primi sei mesi del 2015 i nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni sono aumentati del 52,8% rispetto allo stesso periodo del 2014, sebbene una buona parte siano surroghe. Anche l'Abi è sulla stessa linea d'onda. Nel bollettino economico dell'Associazione Bancaria Italiana dei primi nove mesi del 2015 si era evidenziato come le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili abbiano registrato un incremento del 92,1% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'incidenza delle surroghe sul totale è stata pari al 30% circa.

Anche in questo caso siamo già pronti a cogliere gli auspicati segnali di ripresa del mercato, sia dagli interventi già in corso di attuazione – Città Contemporanea su tutti – sia da quelli già in portafoglio e tuttora in fase di sviluppo urbanistico e promozionale.

Comportamento della concorrenza

E' ormai diversi anni che il contesto competitivo in cui ci muoviamo è decisamente più aggressivo che in passato. L'offerta è abbondante, pertanto le imprese e le cooperative devono cercare di essere più attrattive possibili verso il socio o cliente. Anche noi non ci tiriamo indietro e, oltre ad un prodotto dal consueto ed ottimo rapporto qualità-prezzo, offriamo attualmente una serie di benefici importanti ed interessanti. Per citare ancora Città Contemporanea – Cascina Merlata, attualmente per chi acquista è prevista una esenzione di cinque anni dalle spese condominiali, la possibilità di stipulare un Patto di Futuro Acquisto, un mutuo a condizioni vantaggiose e diverse campagne mirate a seconda dei periodi dell'anno.

Clima sociale, politico e sindacale

Per quanto riguarda il nostro paese il clima politico e sindacale, al di là della consueta e mai sopita contrapposizione tra schieramenti politici, è di buon livello. Le riforme, pur tra polemiche e possibili miglioramenti, stanno procedendo e quindi il tanto auspicato cambiamento sta man mano prendendo forma.
Per quanto riguarda la percezione del singolo cittadino o nucleo familiare occorre prendere atto che l'incertezza è ancora elevata, il timore legato all'andamento dell'economia e della finanza in generale si riflette nel timore legato alla perdita del lavoro. I giovani devono fare i conti con una precarietà che rende incerte le scelte sul proprio futuro, le famiglie devono guardare con sempre più attenzione al proprio portafogli (sebbene i dati ufficiali parlino di deflazione la realtà quotidiana appare un poco diversa) e gli anziani temono per la loro pensione. Di fronte a questo scenario la cooperazione e la cooperativa stanno facendo tutto il possibile per offrire stabilità, certezza dei diritti e costi calmierati dei propri servizi, il tutto con grandi sacrifici e grande fatica.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

In questi ultimi anni i bilanci della cooperativa riportano con maggiore evidenza i risultati dell'attività caratteristica dell'assegnazione in godimento ai soci piuttosto che della assegnazione in proprietà, proprio a causa della scelta di operare attraverso società di scopo partecipate anche da altri soggetti. Gli effetti della proprietà divisa li troviamo dunque sotto forma di profitti o svalutazioni di crediti finanziari o partecipazioni.
Il contenimento dei costi generali e di struttura è continuo e costante e sta dando i risultati sperati; il margine operativo lordo è in ripresa dopo un pesante 2014 e si sta lavorando per migliorarlo ulteriormente.

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
valore della produzione	9.418.311	9.788.612	10.173.127
margine operativo lordo	1.950.606	1.055.661	2.923.138
Risultato prima delle imposte	463.212	(7.241.037)	564.754

Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	13.204.758	9.138.136	4.066.622
Costi esterni	10.092.569	6.872.384	3.220.185
Valore Aggiunto	**3.112.189**	**2.265.752**	**846.437**
Costo del lavoro	1.161.583	1.210.091	(48.508)
Margine Operativo Lordo	**1.950.606**	**1.055.661**	**894.945**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	569.758	560.539	9.219
Risultato Operativo	**1.380.848**	**495.122**	**885.726**
Proventi diversi	337.901	73.199	264.702
Proventi e oneri finanziari	(1.744.406)	(1.708.661)	(35.745)
Risultato Ordinario	**(25.657)**	**(1.140.340)**	**1.114.683**
Componenti straordinarie nette	488.869	(6.100.697)	6.589.566
Risultato prima delle imposte	**463.212**	**(7.241.037)**	**7.704.249**
Imposte sul reddito	386.717	200.083	186.634
Risultato netto	**76.495**	**(7.441.120)**	**7.517.615**

È evidente che il bilancio 2015 risulta meno influenzato da poste negative di natura straordinaria, che ammontano comunque a 3,2 milioni di Euro, a cui si contrappongono proventi straordinari per 3,7 milioni di Euro derivanti dall'effetto economico positivo del ripristino dei fondi di ammortamento per gli immobili riscattati da diritto di superficie a diritto di proprietà.

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

	31/12/2015	*31/12/2014*	*31/12/2013*
ROI	0,01	0,00	0,01
ROS	0,13	0,06	0,26

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	87.900	135.163	(47.263)
Immobilizzazioni materiali nette	222.120.478	214.512.971	7.607.507
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	8.826.604	9.454.598	(627.994)
Capitale immobilizzato	**231.034.982**	**224.102.732**	**6.932.250**
Rimanenze di magazzino	3.868.214	4.772.100	(903.886)
Crediti verso Clienti	1.543.956	1.717.477	(173.521)
Altri crediti	2.280.865	2.221.906	58.959
Ratei e risconti attivi	49.162	51.718	(2.556)
Attività d'esercizio a breve termine	**7.742.197**	**8.763.201**	**(1.021.004)**
Debiti verso fornitori	1.766.407	1.254.969	511.438
Acconti	823.269	346.237	477.032
Debiti tributari e previdenziali	755.891	423.774	332.117
Altri debiti	2.759.131	1.976.206	782.925
Ratei e risconti passivi	304.735	96.334	208.401
Passività d'esercizio a breve termine	**6.409.433**	**4.097.520**	**2.311.913**
Capitale d'esercizio netto	**1.332.764**	**4.665.681**	**(3.332.917)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	473.738	470.574	3.164
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	3.800.803	4.688.741	(887.938)
Passività a medio lungo termine	**4.274.541**	**5.159.315**	**(884.774)**
Capitale investito	**228.093.205**	**223.609.098**	**4.484.107**
Patrimonio netto	(153.314.067)	(153.236.045)	(78.022)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(20.782.161)	(26.397.485)	5.615.324
Posizione finanziaria netta a breve termine	(53.996.977)	(43.975.568)	(10.021.409)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(228.093.205)**	**(223.609.098)**	**(4.484.107)**

Si evidenzia una crescita significativa del capitale immobilizzato dovuto all'incremento del valore dei fabbricati per opere di ristrutturazione e migliorie, oltre al ripristino del valore storico degli immobili passati da "diritto di superficie" a "diritto di proprietà".
Le rimanenze si attestano su valori modesti, indice di un basso grado di rischio delle attività immobiliari realizzate direttamente.

Nella tabella sottostante si riportano alcuni indici di bilancio attinenti alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine e alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2015	*31/12/2014*	*31/12/2013*
Margine primario di struttura	(85.667.639)	(81.139.456)	(70.457.081)
Quoziente primario di struttura	0,64	0,65	0,69
Margine secondario di struttura	(52.664.213)	(39.309.887)	(48.794.368)
Quoziente secondario di struttura	0,78	0,83	0,79

Principali dati finanziari

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	5.947.099	15.197.186	(9.250.087)
Denaro e altri valori in cassa	45.334	19.859	25.475
Azioni proprie			0
Disponibilità liquide ed azioni proprie	**5.992.433**	**15.217.045**	**(9.224.612)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**8.378.520**	**1.287.510**	**7.091.010**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			0
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	67.456.565	61.045.050	6.411.515
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			0
Anticipazioni per pagamenti esteri			0
Quota a breve di finanziamenti	2.662.461	1.446.432	1.216.029
Crediti finanziari	(1.751.096)	(2.011.359)	260.263
Debiti finanziari a breve termine	**68.367.930**	**60.480.123**	**7.887.807**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(53.996.977)**	**(43.975.568)**	**(10.021.409)**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	12.654.660	11.006.231	1.648.429
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)	8.951.983	18.027.263	(9.075.280)
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.134.981	1.134.981	0
Anticipazioni per pagamenti esteri			0
Quota a lungo di finanziamenti	5.987.261	6.501.779	(514.518)
Crediti finanziari	(7.946.724)	(10.272.769)	2.326.045
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(20.782.161)**	**(26.397.485)**	**5.615.324**
Posizione finanziaria netta	**(74.779.138)**	**(70.373.053)**	**(4.406.085)**

Un altro importante obiettivo della cooperativa è il rafforzamento delle disponibilità finanziarie a garanzia delle possibili oscillazioni del risparmio sociale, operazione appoggiata anche dagli organismi associativi di riferimento. Alcune operazioni sono state poste in essere proprio con questa finalità, come è possibile rilevare dal bilancio, in particolare dall'incremento degli investimenti nelle attività finanziarie a breve termine.
E' da rilevare che tra il 2015 e il 2016 un rilevante ammontare di depositi vincolati verrà a naturale scadenza, pertanto è stato necessario modificarne l'appostamento a bilancio. In assoluto la tendenza al vincolo del risparmio appare in lieve diminuzione.

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	0,24	0,31	0,20
Liquidità secondaria	0,29	0,38	0,25
Indebitamento	0,71	0,71	0,58
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,77	0,82	0,77

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,24. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed è un dato da considerarsi strutturale, data l'attività svolta dalla cooperativa.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,29. Gli indici di liquidità primaria e secondaria risultano sostanzialmente simili in quanto l'entità delle rimanenze e dei crediti a breve non è tale da modificare significativamente i rapporti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,71. Il valore di tale indice è da considerarsi adeguato.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,77, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi di ammontare ragionevolmente appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.
Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.161.583
Costo per materie prime, sussidiarie...	268.565
Costo per servizi	4.855.192
Interessi e oneri finanziari	2.093.196

Ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazione realizzati – al lordo delle variazioni delle rimanenze - sono stati di Euro 13.542.659. Di seguito sono presentati i dati lordi relativi alla sola gestione caratteristica.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	3.471.729	1.014.062	2.457.667
Vendite e prestazioni a soci	9.733.029	8.124.074	1.608.955
	13.204.758	**9.138.136**	**4.066.622**

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.947.947
Impianti e macchinari	26.159
Attrezzature industriali e commerciali	3.000
Altri beni	692

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

Si pone costantemente l'attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che determinano minori costi di gestione degli stabili.
Durante l'esercizio è stato acquistato dalla società collegata Progetto Rogoredo in liquidazione un'unità immobiliare in via del Futurismo, successivamente affittato come ufficio.
Gli altri incrementi dell'esercizio riguardano prevalentemente le ristrutturazioni degli alloggi da assegnare in godimento ai soci.

Oltre alle acquisizioni riportate nella precedente tabella, si segnala che sono in corso significative opere di manutenzione straordinaria degli stabili temporaneamente accantonate tra le immobilizzazioni materilai in corso di esecuzione in attesa della conclusione dei lavori.
Al 31/12/2015 erano in corso di realizzazione le seguenti opere:

- € 190.081 ristrutturazione alloggi
- € 1.056.376 ristrutturazione stabile via Cefalonia
- € 1.879.660 rifacimento facciate via Medea 11
- € 819.412 adeguamento normativo contabilizzatori di calore
- € 105.691 centralizzazione contatori gas via Medea 11
- € 104.595 realizzazione locali ICP via don Bosco
- € 66.871 rifacimento intonaci di rampe e scale nei box di via Gorlini
- € 24.580 innalzamento falde nei quartieri di Rogoredo
- € 27.728 progetti per prevenzione incendi
- € 61.872 realizzazione centrali acqua calda sanitaria
- € 29.624 altre opere di valore non significativo

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che non sono state eseguite attività di ricerca e sviluppo.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..
Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..
Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.
Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità generata dal risparmio sociale segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società (principio della porta aperta).
Le domande d'ammissione sono vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

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

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale è una componente importante del nostro Bilancio e testimonia anche la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa.
Per quanto riguarda il debito nei confronti dei Soci, relativo al prestito sociale, rammentiamo qui di seguito le principali caratteristiche dello stesso:
1. I Prestiti effettuati dai Soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Essi, pertanto, costituiscono un dovere morale a cui tutti i Soci sono tenuti, nella misura compatibile con le proprie disponibilità.
2. I Prestiti Sociali sono con restituzione senza preavviso; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate, in modo da privilegiare i Soci che depositano il loro denaro nelle casse sociali per i fini mutualistici.
3. Gli interessi corrisposti sui prestiti non possono, in ogni caso, superare la misura massima stabilita dalla Legge in materia di prestiti di Soci di Cooperative e l'importo complessivo dei prestiti effettuati da ciascun Socio non può superare il limite massimo in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano e comunque entro i limiti massimi previsti dalla Legge.
4. I Prestiti Sociali sono stati utilizzati dalla Società unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'applicazione del regolamento e delle disposizioni legislative ed amministrative in materia.
5. Per le ragioni anzidette ed anche in ossequio all'articolo 47 della Costituzione, la legge prevedeva un trattamento fiscale agevolato.
6. Con diversi provvedimenti legislativi proposti dall'ex Ministro Tremonti furono soppresse le agevolazioni sugli interessi in parola, furono ridotte le agevolazioni sugli utili destinati a riserva indivisibile e venne introdotta la tassazione di una parte degli interessi sui prestiti sociali, in aggiunta alla ritenuta a carico della cooperativa.
7. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90.
Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2015	Variazione
PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	31.334.748	31.767.825	433.077
DEPOSITO VINCOLATO 12 MESI	26.909.931	0	(26.909.931)
DEPOSITO VINCOLATO 24 MESI	19.716.049	16.235.766	
DEPOSITO VINCOLATO 18 MESI	841.161	24.044.184	
DEPOSITO VINCOLATO 30 MESI	270.424	4.360.772	

Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.
Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Ecopolis Servizi – finanziamento attivo infruttifero	1.300.000	Funzionale all'avvio dell'attività della controllata
Ecopolis Servizi – credito commerciale per riaddebito spese e attività su Cascina Merlata	692.474	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Ecopolis Servizi – debito commerciale per service commerciale e amministrativo	1.774.816	Inferiore al totale dei crediti
Residenze Tiziana – finanziamento attivo infruttifero	5.520.125	Concesso per l'acquisizione dei lotti edificabili R12 e R13
Residenze Tiziana – credito per interessi su finanziamento	109.047	Interessi a condizioni di mercato fino al 31/12/2014
Sicurgas – finanziamento attivo fruttifero	381.414	Interessi a condizioni di mercato

Sicurgas – Anticipazione	200.000	Crediti diversi riclassificati da finanziamenti
Sicurgas – credito commerciale	10.764	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Città Contemporanea – credito vs cliente	90.478	Compensi variabili su attività collegata
Rho 2015 – finanziamento attivo infruttifero	2.280.364	Svalutato all'80%
Progetto Rogoredo – finanziamento attivo infruttifero	60.000	In attesa di sviluppi sulla liquidazione
Progetto Rogoredo – credito per dividendi esercizi passati	236.046	Svalutato al 100%
Consoci Energie – finanziamento attivo fruttifero	152.000	Interessi a condizioni di mercato
Consoci Energie – credito vs cliente	30.761	Esigibile a breve o compensabile con debiti
Consoci Energie – debito vs fornitore	96.256	Fornitura gas per riscaldamento
Divim – finanziamento attivo infruttifero	130.285	Funzionale all'avvio dell'attività della collegata
Divim – credito vs cliente	47.000	Importo non significativo
Settimo Borgo – finanziamento attivo infruttifero	1.364.514	Ridotto per copertura perdite 2014
Settimo Borgo – credito vs cliente	10.019	Importo non significativo
Quality Living Service – credito vs cliente	96.420	Credito per gestione consorzi

Tutte le operazioni di natura economica (prestazione di servizi e vendita di beni) sono contrattate a condizioni di mercato.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ad eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati.
Si rammenta inoltre che la principale garanzia per i soci della Cooperativa deriva dal valore degli immobili di proprietà.
Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito
Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli a bassa esposizione di rischio e alta liquidità, depositi bancari liberi e vincolati.
I crediti derivanti dal finanziamento di consorzi e società di scopo sono funzionali alla realizzazione degli interventi di costruzione realizzati da questi soggetti. I redditi commerciali, derivanti dai canoni di godimento e spese applicati ai soci assegnatari di alloggio, presentano poche criticità.
Per le posizioni che a giudizio degli amministratori presentano dei rischi è presente un fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità
La gestione della liquidità, risultante da quanto residua tra gli investimenti per il mantenimento degli immobili e nuove attività di costruzione (autonomamente o tramite società partecipate), è indirizzata verso l'acquisizione di titoli caratterizzati da:
- bassa esposizione al rischio di credito, trattandosi principalmente di investimenti in titoli di stato italiani, obbligazioni di società dalla provata solidità finanziaria operanti principalmente nei mercati bancari o delle utilities.
- alta liquidità degli stessi: tutte le attività in portafoglio sono trattate sul mercato e sono immediatamente liquide, senza costi di dismissione e con rischi di quotazione minimi, così che si possa facilmente far fronte ad eventuali necessità della Cooperativa.

Rischio di mercato
La cooperativa opera nel settore immobiliare, in particolare nei due segmenti dell'assegnazione in godimento (locazione) e dell'assegnazione in proprietà (vendita).
Nel primo caso il rischio è molto limitato, dal momento che la cooperativa riesce ad offrire ai propri soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfitto si mantiene a livelli fisiologici.
Nel secondo caso si è obiettivamente esposti al rischio di mercato, al quale si contrappone lo sforzo di offrire un prodotto qualitativamente e tecnicamente ai massimi livelli ma a valori di vendita del tutto competitivi, se non inferiori a quelli della concorrenza. Un contenimento del rischio in una fase recessiva dell'economia lo si ottiene anche attraverso la riduzione dei volumi di produzione, nella consapevolezza che alla diminuzione del potenziale valore aggiunto deve contrapporsi la ricerca della massima efficienza nei costi.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

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

Risorse umane

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

Organico	Uomini	Donne
Dirigenti	2	
Impiegati	4	7
Operai	5	
Altri		4
	11	**11**

Il personale part-time è identificato nella tabella come "Altri".

In data 09/05/2015 è stato rescisso il contratto di lavoro con un dipendente addetto alla manutenzione degli stabili a seguito di dimissioni.
Al 31/12/2015 un operaio impiegato negli stabili della cooperativa ha concluso il rapporto di lavoro per il pensionamento.
Non si segnalano assunzioni o passaggi di livello per i dipendenti in forza al 31/12/2015.
Il contratto nazionale di lavoro applicato ai 2 portieri inseriti tra gli operai è quello dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Mentre per tutti gli altri il contratto applicato è quello dei dipendenti da imprese della distribuzione cooperativa (commercio cooperative di consumo).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dei primi mesi del 2016 un solo accadimento ha influenzato il risultato di esercizio 2015, ovvero il deposito della sentenza relativa al contenzioso legale in essere per vizi costruttivi su un immobile assegnato in proprietà da circa 15 anni. Nell'ultimo grado di giudizio siamo risultati soccombenti, pertanto è stato necessario rilevare un onere straordinario pari ad Euro 500.000, a fronte di un fondo rischi già esistente pari a Euro 150.000.
Riguardo ad accadimenti di carattere generale, è sicuramente da segnalare l'aggiudicazione del bando comunale per la riqualificazione di Cascina Cotica, storico edificio a corte ubicato nel cuore del quartiere di Lampugnano. Ciò permetterà di realizzare un progetto dal quale si ricaveranno uffici, spazi ricreativi, spazi di coworking, residenza temporanea, spazi espositivi ed associativi, il tutto non consumando un metro quadrato di nuovo suolo ma riqualificando una costruzione già esistente secondo i criteri tecnici più moderni ed efficienti.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione degli interventi in essere a mezzo delle società partecipate rappresenta sempre una priorità, in particolare per quanto riguarda Residenze Tiziana, Settimo Borgo e Rho 2015. La società Residenze Tiziana dovrebbe trovare un nuovo assetto societario ed un piano di sviluppo del secondo lotto in portafoglio, mentre per Settimo Borgo è prioritario risolvere le partite di carattere tecnico-urbanistico che ancora ne rallentano il possibile avvio. Nel mese di aprile 2016 verrà siglata una lettera di intenti con un investitore interessato a rilevare la società Rho 2015, in base alla quale verrà concesso un periodo di esclusiva finalizzato ad effettuare una due diligence e le valutazioni conseguenti.

Infine entro la fine dell'esercizio 2016 verranno ceduti i due terzi del capitale sociale della società Sicurgas s.r.l., al 31 Dicembre 2015 interamente posseduta dalla cooperativa, realizzando una significativa plusvalenza.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3 della legge 21 novembre 2000 n. 342, gli amministratori della cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio a seguito di rivalutazioni effettuate negli anni passati non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché i valori correnti e le quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.
I saldi attivi delle rivalutazioni effettuate dalla cooperativa costituiscono le relative riserve senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite, non calcolate in quanto si ritiene che il patrimonio immobiliare assegnato in godimento o in locazione dalla cooperativa non sia destinato all'alienazione se non in casi eccezionali.
Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	76.495
Destinazione:		
fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	2.295
Attribuzione:		
riserva legale	Euro	22.948
riserva straordinaria	Euro	51.252

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri

Il sottoscritto Barbieri Vincenzo legale rappresentante della società E.Co.Polis Società Cooperativa - consapevole delle responsabilità penali di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento all'originale conservato agli atti della società.

Reg. Imp. 06232770963
Rea.1879472

E.CO.POLIS SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA VISCONTI DI MODRONE 12 - 20122 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 134.518,62 i.v.

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

Signori Soci,

sottoponiamo alla Vostra attenzione la nostra relazione al bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2015.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, composto dallo stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi comunicato al Collegio Sindacale, unitamente alla relazione sulla gestione, evidenzia un utile d'esercizio pari a € 76.495. I risultati dell'esercizio si compendiano nelle seguenti classi di valori patrimoniali e reddituali, espressi in euro:

ATTIVITA'	*Importi al 31.12.2015*
crediti verso soci per sottoscr. quote	*0*
immobilizzazioni	*240.365.183*
attivo circolante	*22.431.607*
ratei e risconti attivi	*49.162*
TOTALE ATTIVITA'	*262.845.952*

PASSIVITA'	
patrimonio netto	*153.314.067*
fondi per rischi ed oneri	*6.211*
trattamento di fine rapporto	473.738
debiti (di cui Euro 76.408.548 per finanziamento soci)	*108.747.201*
ratei e risconti passivi	*304.735*
TOTALE PASSIVITA'	*262.845.952*
CONTI D'ORDINE	*36.780.998*

CONTO ECONOMICO	
valore della produzione	9.418.311
costi della produzione	(7.699.562)
proventi ed oneri finanziari	(1.744.406)
rettifiche di valore	(2.690.705)
proventi ed oneri straord.	3.179.574
imposte dell'esercizio	(386.717)
RISULTATO D'ESERCIZIO	76.495

L'incarico per la revisione legale dei conti della cooperativa è affidato alla società ALEPH CONSULTING Srl che provvede anche alla certificazione del bilancio.

Per quanto riguarda la nostra attività di vigilanza nel corso dell'esercizio e i controlli svolti su tale bilancio ai sensi dell'art. 2403 c.c. Vi diamo atto di quanto segue:

Relazione ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del codice civile

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2015 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

I Sindaci nell'espletamento del mandato ex art.2403 c.c. affidato loro dall'assemblea dei soci, hanno provveduto, così come risulta dal Libro dei verbali del Collegio Sindacale, ad eseguire i controlli previsti dalla vigente normativa. In particolare:

1 - Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

2 - Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e nel corso delle quali abbiamo ottenuto dagli Amministratori tutte le informazioni ritenute opportune. Possiamo ragionevolmente assicurare che le delibere assunte sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Diamo atto che gli Amministratori nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione hanno dato ampie spiegazioni in merito alle ragioni che hanno determinato il risultato economico ed hanno fornito indicazioni in merito alla prevedibile evoluzione della gestione.

3 - Verifica dei requisiti di mutualità prevalente:

Ai sensi dell'art. 2513 C.C., abbiamo verificato che gli Amministratori hanno tenuto conto, nella gestione sociale, del carattere non speculativo della Cooperativa e delle sue finalità prevalentemente mutualistiche.

Ai sensi dell'art. 2545 C.C., essi hanno specificamente indicato nella loro relazione i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, richiamando esplicitamente, fra essi, i seguenti:

- *Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;*
- *L'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;*
- *I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.*

E-CO-POLIS Società Cooperativa ha svolto nell'esercizio 2015 la propria attività prevalentemente in favore dei propri soci. Tale condizione di prevalenza della mutualità, attestata anche dagli Amministratori nel corpo della Nota Integrativa, si evidenzia contabilmente in base al seguente parametro quantitativo, così come previsto dall'art. 2513 C.C.:

- *Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi € 13.204.758, di cui € 9.733.029 (73,7 %) in favore dei soci e € 3.471.729 (26,3 %) in favore di non soci.*

Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare:

- *E-CO-POLIS Società Cooperativa è iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A192647 (categoria edilizie di abitazione);*
- *lo statuto sociale prevede tutte le condizioni di cui all'art. 2514 C.C..*

4 - Abbiamo verificato che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di Legge, in ordine sia al limite massimo per socio, sia alla remunerazione, sia al rapporto tra patrimonio di riferimento ed entità della raccolta. Si conferma la correttezza dei dati esposti in Nota Integrativa.

5 - Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

6 - Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazione dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi, tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, fatta eccezione per i fabbricati ad uso abitativo per le ragioni ben motivate in nota integrativa, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, codice civile. Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto indicato in nota integrativa relativamente agli effetti sul bilancio del riscatto degli immobili costruiti sulle aree in diritto di superficie.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

A conclusione della nostra relazione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2015, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinazione dell'utile di esercizio di € 76.495.

Milano, il 29 aprile 2016.

I sindaci:

Dott. Tersilio Giussani _____

Dott. Ivan Orlandi _____

Dott. Fulvio Garbagnati _____

Il sottoscritto Barbieri Vincenzo legale rappresentante della società E.Co.Polis Società Cooperativa - consapevole delle responsabilità penali di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento all'originale conservato agli atti della società.

ALEPH
AUDITING srl

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci della
E.CO.POLIS Soc.Coop.
Via U.Visconti di Modrone,12
20122 Milano (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizione di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità della società di revisione
E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

12100 CUNEO - Via C. Emanuele III, 25 • 10155 TORINO - Via Gressoney, 29/B • 80100 NAPOLI - Via Giovanni Porzio, 4 • 40068 SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) - Via Speranza, 5 • 50142 FIRENZE - Via Lucca, 50 • 20123 MILANO - Via G. Carducci, 18

Giudizio
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della E.co.polis Soc. Coop, con il bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della E.co.polis Soc. Coop al 31 dicembre 2015.

Torino , 13 aprile 2016

Aleph Auditing s.r.l.
Federico Ghiano
Socio

Via C. Emanuele III, 25 • 12100 CUNEO (CN) • Tel. 0171 696085 • Fax 0171 1877408
e-mail info@alephauditing.it • www.alephauditing.it

Società di revisione iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 17051 - Cap. Soc. € 10.329,12 i.v. - reg. Imprese e P.IVA 01912700042

12100 CUNEO - Via C. Emanuele III, 25 • 10155 TORINO - Via Gressoney, 29/B • 80100 NAPOLI - V.le Giovanni Porzio, 4 • 40068 SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) - Via Speranza, 5 • 50142 FIRENZE - Via Lucca, 50 • 20123 MILANO - Via G. Carducci, 18

Cooperativa Nazionale
di Senago Società Cooperativa

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2016

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	20030 SENAGO (MI) VIA PIAVE, 3
Codice Fiscale	03527970150
Numero Rea	MI 94010
P.I.	03527970150
Capitale Sociale Euro	- i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A160352

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.360	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.528	1.952
Totale immobilizzazioni immateriali	6.888	1.952
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.783.470	2.831.426
3) attrezzature industriali e commerciali	45.334	58.435
4) altri beni	2.152	2.888
Totale immobilizzazioni materiali	2.830.956	2.892.749
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	22.462	22.355
Totale partecipazioni	22.462	22.355
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.329	10.329
Totale crediti verso altri	10.329	10.329
Totale crediti	10.329	10.329
Totale immobilizzazioni finanziarie	32.791	32.684
Totale immobilizzazioni (B)	2.870.635	2.927.385
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	2.581.419	2.911.217
Totale rimanenze	2.581.419	2.911.217
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.724	89.274
Totale crediti verso clienti	16.724	89.274
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.580	20.363
Totale crediti tributari	12.580	20.363
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	51.688	51.688
Totale crediti verso altri	51.694	51.688
Totale crediti	80.998	161.325
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.610.376	10.646.601
3) danaro e valori in cassa	1.206	812
Totale disponibilità liquide	10.611.582	10.647.413
Totale attivo circolante (C)	13.273.999	13.719.955
D) Ratei e risconti	59.377	59.525
Totale attivo	16.204.011	16.706.865
Passivo		

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.201	17.146
IV - Riserva legale	2.672.268	2.661.935
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	9.262.389	9.239.311
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	26.373	26.123
Totale altre riserve	9.288.760	9.265.434
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	31.188	34.444
Totale patrimonio netto	12.009.417	11.978.959
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	428.730	428.730
Totale fondi per rischi ed oneri	428.730	428.730
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	95.668	87.881
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.097.509	3.574.598
Totale debiti verso soci per finanziamenti	3.097.509	3.574.598
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.762	20.453
Totale debiti verso banche	11.762	20.453
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	176.679	208.988
Totale acconti	176.679	208.988
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	121.725	166.636
Totale debiti verso fornitori	121.725	166.636
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.901	23.420
Totale debiti tributari	49.901	23.420
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.729	9.100
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.729	9.100
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.661	83.441
esigibili oltre l'esercizio successivo	172.150	109.658
Totale altri debiti	179.811	193.099
Totale debiti	3.648.116	4.196.294
E) Ratei e risconti	22.080	15.000
Totale passivo	16.204.011	16.706.864

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	698.193	163.471
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(341.315)	(408.421)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	663.626
5) altri ricavi e proventi		
altri	214.172	220.098
Totale altri ricavi e proventi	214.172	220.098
Totale valore della produzione	571.050	638.774
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.662	26.561
7) per servizi	303.580	318.754
9) per il personale		
a) salari e stipendi	97.264	98.804
b) oneri sociali	27.607	28.031
c) trattamento di fine rapporto	8.011	8.189
Totale costi per il personale	132.882	135.024
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.164	1.004
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	105.732	107.358
Totale ammortamenti e svalutazioni	107.896	108.362
12) accantonamenti per rischi	70.000	100.000
14) oneri diversi di gestione	75.463	76.431
Totale costi della produzione	696.483	765.132
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(125.433)	(126.358)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	264.588	295.021
Totale proventi diversi dai precedenti	264.588	295.021
Totale altri proventi finanziari	264.588	295.021
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	48.042	62.252
Totale interessi e altri oneri finanziari	48.042	62.252
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	216.546	232.769
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	91.113	106.411
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	60.993	71.967
imposte relative a esercizi precedenti	(1.068)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	59.925	71.967
21) Utile (perdita) dell'esercizio	31.188	34.444

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	31.188	34.444
Imposte sul reddito	59.925	71.967
Interessi passivi/(attivi)	(216.546)	(232.769)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(600)	(6.350)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(126.033)	(132.708)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	7.787	8.189
Ammortamenti delle immobilizzazioni	107.896	108.362
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	115.683	116.551
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(10.350)	(16.157)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	329.798	508.422
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	72.550	(8.946)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(44.911)	38.087
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	148	712
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	7.080	15.000
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(4.641)	28.728
Totale variazioni del capitale circolante netto	360.024	582.003
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	349.674	565.846
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	216.546	232.769
(Imposte sul reddito pagate)	(64.994)	(50.140)
(Utilizzo dei fondi)	-	(204)
Totale altre rettifiche	151.552	182.425
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	501.226	748.271
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(43.939)	(944.432)
Disinvestimenti	600	6.350
Immobilizzazioni immateriali		
Disinvestimenti	-	(600)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	(107)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(50.546)	(938.789)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(8.691)	(2.860)
(Rimborso finanziamenti)	(477.089)	(166.148)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(730)	(721)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(486.510)	(169.729)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(35.830)	(360.247)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	10.646.601	11.004.845
Danaro e valori in cassa	812	2.816
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.647.413	11.007.661
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.610.376	10.646.601
Danaro e valori in cassa	1.206	812
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.611.582	10.647.413

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

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa

Il Bilancio è stato predisposto nell'osservanza del Codice Civile e delle leggi vigenti.- Per la redazione del bilancio sono stati adottati i principi contabili ed i criteri di valutazione che rispettano le disposizioni dell'art. 2426 del C.C., improntate al pieno rispetto del postulato di prudenza ed al principio della competenza temporale nonché 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.- Per i criteri di valutazione non richiamati dal predetto articolo e per assolvere all'obbligo di integrare la informativa prevista dal terzo comma dell'art. 2423 C.C., abbiamo fatto riferimento ai principi contabili stabiliti dagli Ordini Professionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove incompatibili o insufficienti, le raccomandazioni predisposte dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Attività svolte

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti ed agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenuti utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo, connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale.- Ai sensi dell'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e articolo 2545 del codice civile, il Consiglio di Amministrazione nell'attività di gestione della società ha seguito i dettami dello statuto operando in modo da rispettare quanto stabilito nello stesso per il conseguimento degli scopi sociali.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Per gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'andamento dell'anno 2016, si rimanda a quanto argomentato nella relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione
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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data di redazione del bilancio non sono emersi fatti di rilievo.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.
Ai soli fini comparativi, sono state riclassificati gli oneri di natura straordinaria del 2015, comprendenti sia la plusvalenza per alienazione cespiti che la sopravvenienza per conguaglio attivo sui consumi Enel degli anni precedenti, nella voce A5 – “Altri ricavi e proventi” del Conto Economico.
La sopravvenienza attiva dell'anno 2016, relativa ad un maggior accantonamento dell'Ires 2015 in diminuzione dell' imposta accantonata nel 2016, voce 20 –b imposte relative agli esercizi precedenti.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto.
Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. 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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.
Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è stata predisposta una situazione economico patrimoniale sintetica pro-forma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile essendo tali effetti rilevanti.

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

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi Descrizione voce	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D.Lgs. 139/2015	Rettifiche D. Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Immobilizzazioni immateriali:				
Immobilizzazioni finanziarie:				
Attivo circolante:				
Patrimonio netto:				
Passivo:				
Conto economico:				
proventi e oneri di natura straordinaria	7.937	(7.937)		

Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015 :

Descrizione	Importo
Patrimonio netto **31/12/2015**	11.978.959
Patrimonio netto **31/12/2015** ai fini comparativi	11.978.959

Mutualità prevalente

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

- svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi;
- si avvale prevalentemente, nello svolgimento della attività, della prestazione lavorativa dei soci;
- si avvale prevalentemente, nello svolgimento della attività, degli apporti di beni o servizi da parte dei soci.

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

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	912.365	853.609	93.56
Costo del lavoro	132.882	132.882	100,00

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

a) 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;
b) 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;
c) 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 ed i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

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	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Impiegati	4	4	0
	4	**4**	**0**

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
6.888	1.952	4.936

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.
Collegio sindacaleI costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni; i costi di sviluppo sono ammortizzati secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.
I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.
Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.280	1.952	1.952
Valore di bilancio	-	1.952	1.952
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	(1.420)	(744)	2.164
Totale variazioni	(1.420)	(744)	2.164
Valore di fine esercizio			
Costo	4.360	2.528	6.888
Valore di bilancio	4.360	2.528	6.888

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Non sono state effettuate rivalutazioni e/o svalutazioni.

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
2.830.956	2.892.749	(61.793)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e 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.
Nel caso in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni similari o equiparabili, il cespite è stato iscritto in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.
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:

Aliquote per cespiti di proprietà

- immobili a proprietà indivisa:
- fabbricati strumentali 3%
- impianti e macchinari: 10%
- attrezzature commerciali: 10%
- attrezzatura sede: 25%
- mobili e arredi: 12%
- macchine e strumenti di ufficio 20%

Aliquote per i cespiti in affitto d'azienda:

- Impianti specifici 12%
- Mobili e arredi: 10%

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. I fabbricati di proprietà, secondo la loro tipologia, sono assegnati in godimento, locati con contratti privati o con contratti d'affitto d'azienda.
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.

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.934.811
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.103.385)
Saldo al 31/12/2015	**2.831.426**
Ammortamenti dell'esercizio	(90.815)
Saldo al 31/12/2016	**2.783.470**

L'incremento degli immobilizzi riguarda il costo delle opere di manutenzione straordinaria sostenute per la ristrutturazione del bar ristorante di Senago in piazza Carlo Marx e del negozio ex bar/ristorante di via Piave / Via Febo Borromeo. Il decremento riguarda la riclassificazione a rimanenza di 4 box siti in Comune di Pogliano Milanese in Via Arluno destinati alla vendita.

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	133.173
Ammortamenti esercizi precedenti	(133.173)
Saldo al 31/12/2016	**0**

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	271.533
Ammortamenti esercizi precedenti	(213.098)
Saldo al 31/12/2015	**58.435**
Ammortamenti dell'esercizio	(13.101)
Saldo al 31/12/2016	**45.334**

Non ci sono stati nell'esercizio, movimentazioni che riguardano gli incrementi e/o le dismissioni.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	227.580
Ammortamenti esercizi precedenti	(224.692)
Saldo al 31/12/2015	**2.888**
Ammortamenti dell'esercizio	(1.816)
Saldo al 31/12/2016	**2.152**

L'incremento riguarda l'acquisto di un server con unità di back-up a nastro.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.934.811	133.173	271.533	227.580	4.567.097
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.103.385	133.173	213.098	224.692	1.674.348
Valore di bilancio	2.831.426	-	58.435	2.888	2.892.749
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	42.859	-	-	1.080	43.939
Ammortamento dell'esercizio	90.815	-	13.101	1.816	105.732
Totale variazioni	(47.956)	-	(13.101)	(736)	(61.793)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.960.922	133.173	270.933	228.660	4.593.688
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.177.452	133.173	225.599	226.508	1.762.732
Valore di bilancio	2.783.470	-	45.334	2.152	2.830.956

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.
A partire dall'esercizio 2015 non si è più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Immobilizzazioni finanziarie

III*. Immobilizzazioni finanziarie*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
32.791	32.684	107

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.
Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	122.355	122.355
Svalutazioni	100.000	100.000
Valore di bilancio	22.355	22.355
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	214	-
Valore di fine esercizio		
Costo	122.462	122.462
Svalutazioni	100.000	100.000
Valore di bilancio	22.462	22.462

Descrizione	31/12/2015	Decremento	Incremento	31/12/2016
Altre imprese	22.355	107		22.462
Totale	**22.355**	**107**		**22.462**

Sono costituite da quote in Società d'interesse del Movimento Cooperativo.
L'incremento riguarda la partecipazione posseduta del C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo SCRL, dove l'assemblea dei Soci ha deliberato di distribuire una quota di dividendo pari al 0,50%, ad aumento del capitale sottoscritto.
Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

Descrizione	31/12/2015	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	31/12/2016	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri		10.329		10.329		
Totale		**10.329**		**10.329**		

Sono interamente costituiti dal credito nei confronti della Cooperativa La Volontà.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	10.329	10.329	10.329
Totale crediti immobilizzati	10.329	10.329	10.329

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	10.329	10.329
Totale	10.329	10.329

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
CoopServizi SCRL	179			179
Fincircoli	258			258
Confircoop	258			258
Circoli ricreativi	52			52
Consorzio CCFS	21.608	107		21.715
Hinterland	-			-
Prospettive Urbane	-			-
Totale	**22.355**	**107**	**-**	**22.462**

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	22.462	22.462
Crediti verso altri	10.329	-

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.
Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

Rimanenze magazzino
Le rimanenze sono costituite da aree tutte di proprietà, come evidenziato nelle tabelle, il valore dei prodotti in corso su ordinazione è relativo ai costi di diretta imputazione, maggiorati degli oneri finanziari, dei costi dell'ufficio tecnico e dell'eventuale margine se ne sussistono i presupposti. Tali oneri finanziari sono stati proporzionalmente ripartiti secondo il valore percentuale degli interventi.

Senago Immobili da dismettere
La rimanenza risulta costituita dal valore di carico 8 appartamenti, 10 posti auto e 6 box in Via Piave ang. Febo Borromeo oltre a 2 appartamenti con relativi box in Via IV Novembre sempre nel Comune di Senago. Il decremento riguarda il costo di 5 appartamenti con relativi 4 box e 1 posto auto assegnati e rogitati nel 2016.

Intervento Pogliano Milanese
La rimanenza è costituita dal valore di un negozio rimasto in carico alla Cooperativa , assegnato e non ancora rogitato.

Intervento Parabiago – Il suo valore è costituito prevalentemente dal terreno dall'IMU e dagli oneri vari sostenuti per l'acquisto dell'area.

Intervento Pogliano Milanese Via Moroni – Il suo valore è costituito dall' IMU e dagli oneri vari sostenuti sia per l'acquisto dell'area che per la stipula della Convenzione con il Comune.

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

I. *Rimanenze*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
2.581.419	2.911.217	(329.798)

Rimanenze	01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	MARGINE	31/12/2016
Immobili in costruzione						
Senago _ Via Piave immobili da dismettere	1.009.406	11.517	(361.826)			659.097
Pogliano – M.se Comparto 2	169.441					169.441
Parabiago	1.121.628	12.584				1.134.212
Pogliano – Via Moroni	1.020.742	7.927				1.028.669
Totale	**3.321.217**	**32.028**	**(361.826)**			**2.991.419**
Fondo obsolescenza Magazzino	**(410.000)**					**(410.000)**
TOTALE RIMANENZE FINALI	**2..911.217**	**32.028**	**(361.826)**			**2.581.419**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	2.911.217	(329.798)	2.581.419
Totale rimanenze	2.911.217	(329.798)	2.581.419

Si precisa che il fondo svalutazione magazzino al 31.12.2016 pari a Euro 410.000, non ha subito nel corso dell'esercizio alcuna movimentazione:

Descrizione	Importo
Fondo svalutazione magazzino a inizio esercizio	410.000
Saldo fondo svalutazione magazzino a fine esercizio	410.000

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi oppure laddove gli effetti siano irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.
Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.
Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° Gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.
L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

II. *Crediti*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
80.998	161.325	(80.327)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	89.274	(72.550)	16.724	16.724	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.363	(7.783)	12.580	12.580	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	51.688	6	51.694	6	51.688
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	161.325	(80.327)	80.998	29.310	51.688

I crediti di ammontare rilevante 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Verso Clienti fatture emesse	75.027
Verso Clienti fatture da emettere	10.266
Acconti	1.431
F.do Svalutazione crediti	(70.000)
	16.724

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

Descrizione	Importo

Comune di Senago	30.557
Condominio Il Cigno	20.337
Condominio Febo Borromeo	794
Credito inail	6
Totale	**51.694**

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	16.724	16.724
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.580	12.580
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	51.694	51.694
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	80.998	80.998

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Incremento nell'esercizio	70.000		70.000
Saldo al 31/12/2016	**70.000**		**70.000**

Disponibilità liquide

IV. *Disponibilità liquide*

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
10.611.582	10.647.413	(35.831)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.646.601	(36.225)	10.610.376
Denaro e altri valori in cassa	812	394	1.206
Totale disponibilità liquide	10.647.413	(35.831)	10.611.582

Nello stato patrimoniale i crediti verso consorzi finanziari sono iscritti nei depositi bancari e postali.

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

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

D) Ratei e risconti

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
59.377	59.525	(148)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	45.642	45.642
Risconti attivi	59.525	(45.790)	13.735
Totale ratei e risconti attivi	59.525	(148)	59.377

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).
Il valore è rappresentato prevalentemente dalle quota di interessi attivi di competenza del 2016, maturata sul conto deposito titoli, intrattenuto presso la BCC Credito Cooperativo di Sesto S. Giovanni.
I risconti attivi riguardano quote di polizze assicurative di competenza del 2017.

Descrizione	Importo
RATEO INTERESSI ATTIVI	45.642
RISCONTO PREMI POLIZZE ASSICURATIVE	13.735
Totale	**59.377**

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
12.009.417	11.978.959	30.458

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	17.146	125	70		17.201
Riserva legale	2.661.935	10.333	-		2.672.268
Altre riserve					
Riserva straordinaria	9.239.311	23.078	-		9.262.389
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	26.123	250	-		26.373
Totale altre riserve	9.265.434	23.328	2		9.288.760
Utile (perdita) dell'esercizio	34.444	31.188	34.444	31.188	31.188
Totale patrimonio netto	11.978.959	64.974	34.516	31.188	12.009.417

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	17.201	B
Riserva legale	2.672.268	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	9.262.389	B
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	26.373	B
Totale altre riserve	9.288.760	B
Totale	11.978.229	

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

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	16.896	2.646.706	9.230.873	50.761	11.945.236

Destinazione del risultato dell'esercizio				(50.761)	(50.761)
- riserve legale		15.229			15.229
- riserva straordinaria					34.011
Altre variazioni					
- Tassa di iscrizione ai soci	250		550		800
Risultato dell'esercizio precedente				34.444	34.444
Alla chiusura dell'esercizio precedente	**17.146**	**2.661.935**	**9.265.434**	**34.444**	**11.978.959**
Destinazione del risultato dell'esercizio				(34.444)	(34.444)
Altre variazioni					
- Incrementi	125	10.333	23.328		33.786
- Decrementi	(70)		(2)		(72)
Risultato dell'esercizio corrente				31.188	31.188
Alla chiusura dell'esercizio corrente	**17.201**	**2.672.268**	**9.288.760**	**31.188**	**12.009.417**

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

n. quote	Valore quota	Totale capitale sociale sottoscritto	Totale capitale sociale versato
3.695	4.66	17.201	17.201

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

a) Composizione della voce Riserve

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva legale	2.672.268	
Riserva ind art.12 legge 904 /77	9.262.389	
Altre riserve	26.373	
Totale	**11.961.030**	

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
428.730	428.730	

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2016, pari a Euro 428.730, risulta così composta:
Fondo manutenzione lavori straordinari € 313.772
Fondo rischi legali tassato € 48.119
Fondo di ripristino ambientale € 66.839

Nel corso dell'esercizio non sono stati fatti né incrementi né utilizzi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
95.668	87.881	7.787

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	87.881
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7.787
Totale variazioni	7.787
Valore di fine esercizio	95.668

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.
L'accantonamento al fondo risulta al netto dell' IRPEF dovuta sulla rivalutazione del fondo stesso al 31.12.2016
Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti a favore dei dipendenti in forza al 31/12/2016 e specificatamente:

Soci dipendenti Euro
Altri dipendenti Euro 95.668

Debiti

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione. L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi o di scadenza indefinita.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

D) Debiti

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

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
3.648.116	4.196.294	(548.178)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	3.574.598	(477.089)	3.097.509	3.097.509	-
Debiti verso banche	20.453	(8.691)	11.762	11.762	-
Acconti	208.988	(32.309)	176.679	176.679	-
Debiti verso fornitori	166.636	(44.911)	121.725	121.725	-
Debiti tributari	23.420	26.481	49.901	49.901	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.100	1.629	10.729	10.729	-
Altri debiti	193.099	(13.288)	179.811	7.661	172.150
Totale debiti	4.196.294	(548.178)	3.648.116	3.475.966	172.150

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

Descrizione	Importo
Debiti per Prestito Sociale	3.097.509

Introduzione, finanziamenti effettuati da soci della società

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

Nominativo	Data scadenza	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Totale di cui postergati
Altri debiti verso soci		3.097.509				3.097.509	
Totale		**3.097.509**				**3.097.509**	

End

RACCOLTA RISPARMIO PRESSO SOCI – Informativa ai sensi della circolare della Banca di Italia 2 dicembre 1994 (G.U. 12 dicembre 1994 , n. 289)

I debiti verso soci per il prestito entro i dodici mesi si riferisce al valore dei versamenti dei soci per depositi a risparmio libero presso le casse della cooperativa.- Tale prestito è allocato tra i debiti a vista quindi entro dodici mesi anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative conferma una tenuta costante.- Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.- I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- Il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio – persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di € 72.187,32
- 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 cc. Che devono di fatto essere osservati.

Nel rispetto di tali limiti ai prestiti effettuati da 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 del 26,00% applicata a titolo di imposta.

Il Prestito Sociale ha registrato le seguenti variazioni:

Variazione Prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	**3.574.598**
Versamenti del periodo	369.134
Interessi capitalizzati	32.139
Prelievi	(878.362)
Saldo al 31/12/2016	**3.097.509**

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 è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa

Le somme depositate sono normalmente tenute a disposizione dei Soci stessi, in deposito presso istituti di credito e/o enti aderenti alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue con operazioni finanziarie sempre ispirate alla massima prudenza e garanzia. Quando se ne verifichi l'opportunità queste somme possono essere utilizzate per l'acquisto di aree edificabili, limitando il tempo del loro impiego al perfezionamento del finanziamento dell'operazione immobiliare con istituti di credito o altri enti finanziari

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge, lo stesso è rimasto in linea con il saldo dell'esercizio precedente

	Descrizione	31/12/2016
A	Valore del prestito sociale al 31.12.2016	3.097.509
B	Patrimonio netto di riferimento al 31.12.2015	**11.978.959**
C	Capacità di raccolta B*3	35.936.877
	Rapporto fra patrimonio netto incrementato e moltiplicato e ammontare dei depositi	11.60
	Indice di risultato (C/A) 3	

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

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il saldo è comprensivo dei debiti verso terzi a garanzia per € 79.868 sui contratti di appalto e dei debiti fornitori fatture da ricevere per € 17.344

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).
Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute d'acconto subite, pari a Euro 49.901
Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	3.097.509	3.097.509
Debiti verso banche	11.762	11.762
Acconti	176.679	176.679
Debiti verso fornitori	121.725	121.725
Debiti tributari	49.901	49.901
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.729	10.729
Altri debiti	179.811	179.811
Debiti	3.648.116	3.648.116

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	3.097.509	3.097.509
Debiti verso banche	11.762	11.762
Acconti	176.679	176.679
Debiti verso fornitori	121.725	121.725
Debiti tributari	49.901	49.901
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.729	10.729

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Altri debiti	179.811	179.811
Totale debiti	3.648.116	3.648.116

Finanziamenti effettuati da soci della società

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2016	3.097.509
Totale	3.097.509

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
22.080	15.000	7.080

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

Descrizione	Importo
Oneri di urbanizzazione Senago Sn14	15.000
Imposte sui bolli Certificati deposito BCC	7.080
	22.080

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	15.000	7.080	22.080
Totale ratei e risconti passivi	15.000	7.080	22.080

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

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
571.050	638.774	(67.724)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	698.193	163.471	534.722
Variazioni rimanenze prodotti	(341.315)	(408.421)	67.106
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		663.626	(663.626)
Altri ricavi e proventi	214.172	220.098	(5.926)
Totale	**571.050**	**638.774**	**(67.724)**

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

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

Ricavi per categoria di attività

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

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Assegnazioni in Proprietà	698.193	163.471	534.722
Locazioni Commerciali e recupero spese	214.172	220.098	(5.926)
	912.365	**383.569**	**(528.796)**

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Assegnazione in proprietà e Locazioni commerciali	912.365
Totale	698.193

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	912.365
Totale	698.193

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

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
696.483	765.132	(68.649)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.662	26.561	(19.899)
Servizi	303.580	318.754	(15.174)
Salari e stipendi	97.264	98.804	(1.540)
Oneri sociali	27.607	28.031	(424)
Trattamento di fine rapporto	8.011	8.189	(178)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.164	1.004	1.160
Ammortamento immobilizzazioni materiali	105.732	107.358	(1.626)
Accantonamento per rischi	70.000	100.000	(30.000)
Oneri diversi di gestione	75.463	76.431	(968)
Totale	**696.483**	**765.132**	**(68.649)**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi
Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.
Questa voce è comprensiva dei:

Costi per servizi
Questa voce è comprensiva dei costi inerenti l'attività produttiva, commerciale e amministrativa così dettagliata :

Descrizione	31/12/2015	31/12/2016	Variazioni
Utenze addebitate	23.332	18.517	(4.815)
Manutenzione fabbricati	22.409	0	(22.409)
Consulenze tecniche	9.473	15.433	5.960
Emolumenti amministratori	137.433	137.633	200
Canone di locazione automezzi	13.181	12.410	(771)
Compensi collegio sindacale	14.560	14.560	
Pulizia uffici	6.117	5.805	(312)
Consulenze amministrative	29.656	29.500	(156)
Consulenze legali	9.908	11.558	1.650
Assicurazioni	6.239	5.828	(411)
Spese di rappresentanza	4.826	12.936	8.110
Telefoniche postali	3.340	3.491	151
Spese condominiali	38.280	35.909	(2.371)
	318.754	**303.580**	**(15.174)**

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.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	97.264	27.607	8.011
Totale	**97.264**	**27.607**	**8.011**

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 attività della Cooperativa.

Accantonamento per rischi
Nell'esercizio è stato accantonato l'importo di € 70.000 a titolo di fondo svalutazione crediti tassato per adeguare il valore dei crediti a bilancio al valore presunto di realizzo.

Oneri diversi di gestione
Gli oneri diversi di gestione sono pari a € 75.463 e più precisamente:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Imu Tasi - Tares	59.884	63.746	1.467
Imposte di registro	3.356	2.188	88
Contributi ad associazioni	12.000	6.000	(6.000)
Abbonamenti riviste	1.191	1.605	1.553
Spese perdite anni precedenti		1.924	1.924
Totale	**76.431**	**75.463**	**968**

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
216.546	232.769	(16.223)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi Prestito Soci				32.139		32.139
Spese e commissioni bancarie					15.903	15.903
Totale				**32.139**	**15.903**	**48.042**

Nel conto economico gli interessi e gli altri oneri finanziari da imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra gli interessi e gli altri oneri finanziari da altre imprese.
La voce è rappresentata prevalentemente dagli interessi corrisposti ai soci sul Prestito Sociale, oltre alle spese bancarie sostenute per la gestione dei conti correnti sia ordinari che vincolati.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	15.903
Altri	32.139
Totale	48.042

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Altri Proventi					264.588	264.588
Totale					**264.588**	**264.588**

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

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	264.588	295.021	(30.433)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(48.042)	(62.252)	14.210
Totale	**216.546**	**232.769**	**(16.223)**

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

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

Imposte sul reddito

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

Si ricorda che per le cooperative sia a proprietà divisa che indivisa il calcolo dell'IRAP deve essere effettuato secondo il criterio stabilito per gli Enti non commerciali; la base imponibile è costituita dall'imponibile retributivo ai fini previdenziali al quale vanno aggiunte le spese per le collaborazioni coordinate e continuative e di lavoro autonomo non professionale.-

Nel caso in cui si svolgano anche attività diverse da quella istituzionale (come nel nostro caso le locazioni commerciali) occorre considerare l'incidenza proporzionale delle stesse sull'ammontare complessivo di tutti i ricavi e determinarne l'imponibile.-

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al **31/12/2016**	Saldo al **31/12/2015**	Variazioni
59.925	71.967	(12.042)

Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	60.993	71.967	(10.974)
IRES	6.194	65.868	(59.674)
IRAP	54.799	6.099	48.700
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	59.925	**71.967**	**(12.042)**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si ricorda che per le cooperative sia a proprietà divisa che indivisa il calcolo dell'IRAP deve essere effettuato secondo il criterio stabilito per gli Enti non commerciali; la base imponibile è costituita dall'imponibile retributivo ai fini previdenziali al quale vanno aggiunte le spese per le collaborazioni coordinate e continuative e di lavoro autonomo non professionale.
Nel caso in cui si svolgano anche attività diverse da quella istituzionale (come nel nostro caso le locazioni commerciali) occorre considerare l'incidenza proporzionale delle stesse sull'ammontare complessivo di tutti i ricavi e determinarne l'imponibile.-

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
A) Risultato prima delle imposte	**85.996**	
Onere fiscale teorico (%) su 40% di A	27,5	**9.459**
Variazioni in aumento:		
Canoni di godimento	55.061	
Costi degli alloggi	26.037	

Telefoniche	463	
Interessi passivi indeducibili	8.055	
Svalutazione accantonamento crediti	70.000	
Ammortamenti non deducibili	6.985	
Costi relativi agli automezzi	7.895	
Irap	6.194	
Varie indetraibili	1.289	
	234.266	
Variazioni in diminuzione:		
Canoni di godimento	(55.061)	
Rimborsi spese alloggi	(8.935)	
Rendita catastale indivisa	(1.741)	
Dividendi esclusi (95%)	(102)	
20% IMU beni immobili strumentali	(5.514)	
Deduzione Irap pagata 10%	(620)	
	(71.973)	
Differenza delle riprese	**162.293**	
Var.in aumento per 10% riserva legale (10% del 30% di A)	**2.579**	
Ires su somma algebrica delle variazioni		**45.340**
Ires Complessiva		**54.799**

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione:		
Non istituzionale	117.609	
Istituzionale	154.733	
Totale	**272.342**	
Deduzioni:		
Contributi assicurativi	(9.090)	
Deduzioni forfettarie	(19.938)	
Deduzione dipendenti donne e uomini < 35 anni	(11.607)	
Deduzione del costo residuo	(72.877)	
	(113.512)	
Imponibile Irap	**158.830**	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
IRAP corrente per l'esercizio		**6.194**

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate , derivante da perdite fiscali riportabili dell'esercizio, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Impiegati	4	4	
Totale	**4**	**4**	

Il Contratto nazionale di lavoro applicato è quello del Commercio.

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	114.634	14.560

Compensi al revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al Revisore legale

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

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

Compenso Revisione Legale Collegio Sindacale 7.560
Società di Revisione 14.500

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)
La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	31.188
3% a Fondo mutualistico	Euro	936
a riserva legale	Euro	9.356
a riserva straordinaria	Euro	20.896

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)
La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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

Delta Ecopolis Soc. Coop
Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri Angelo Orsenigo

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e/o la Nota Integrativa sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile
Data, 31/05/2017

Reg. Imp. 03527970150
Rea 94010

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO

Società Cooperativa

Sede in VIA PIAVE, 3 -20030 SENAGO (MI)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016

Signore e Signori Soci,
il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione chiude con un utile netto di Euro 31.188
Di seguito verrà dato conto dell'attività svolta e dei criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità a quanto previsto all'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e all'art 2545 del codice civile in coerenza al carattere di Cooperativa a mutualità prevalente e verranno inoltre delineate le prospettive future della Cooperativa.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società
L'attività più rilevante svolta nell'esercizio è la fusione propria con la Cooperativa E.CO.POLIS di Milano che ha dato vita alla Cooperativa Delta Ecopolis Soc. Coop. con decorrenza 01 gennaio 2017 di cui si dirà più ampiamente nelle conclusioni della presente relazione.
Nel corso d'esercizio sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria del bar-ristorante di Senago in piazza Carlo Marx. Con questo intervento è stata eseguita anche una manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'intero fabbricato di proprietà della Cooperativa in cui, oltre al pubblico esercizio, insistono cinque appartamenti e box. A completare i lavori rimane il rifacimento del tetto che viene previsto nel corso del 2017.
Sono stati avviati e completati anche i lavori per la trasformazione e adeguamento a uso ufficio dei locali dell'ex bar di via Piave-Febo Borromeo in comune di Senago. Al termine dei lavori le suddette unità immobiliari sono state oggetto di una trattativa conclusasi positivamente con la sottoscrizione del contratto di locazione commerciale.
Degli appartamenti resi disponibili all'assegnazione in proprietà realizzati dalla Cooperativa in comune di Senago alla via Piave-Febo Borromeo, nell'ambito del complesso immobiliare denominato "Condominio Borgocentro 2", si segnala l'assegnazione di 5 appartamenti con 4 box e un posto auto.
In comune di Pogliano Milanese, nell'ambito del complesso immobiliare denominato "Condominio Il Cigno", è stato assegnato 1 box.
Sul terreno edificabile di proprietà sito in Comune di Parabiago è stato avviato uno studio d'inquadramento della normativa del PGT (Piano di Governo del Territorio). Successivamente è stato affidato l'incarico ad un professionista per l'elaborazione del PL (Piano di Lottizzazione). Dopo un lungo lavoro e numerosi contatti, sono stati definiti accordi con due proprietà di aree a compensazione produttive di diritti edificatori necessarie a completare quanto richiesto dal PGT di Parabiago. A breve saranno formalizzati gli atti di acquisto delle suddette aree e successivamente sarà presentata la proposta di PL al Comune.

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
valore della produzione	571.050	638.774	495.712
margine operativo lordo	(231.709)	(238.094)	(289.568)
Risultato prima delle imposte	91.113	106.411	98.958

Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	698.193	163.471	534.722
Costi esterni	797.020	266.541	530.479
Valore Aggiunto	**(98.827)**	**(103.070)**	**4.243**
Costo del lavoro	132.882	135.024	(2.142)
Margine Operativo Lordo	**(231.709)**	**(238.094)**	**6.385**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	107.896	108.362	(466)
Risultato Operativo	**(339.605)**	**(346.456)**	**6.851**
Proventi diversi	214.172	220.098	(5.926)
Proventi e oneri finanziari	216.546	232.769	(16.223)
Risultato Ordinario	**91.113**	**106.411**	**(15.298)**
Risultato prima delle imposte	**91.113**	**106.411**	**(15.298)**
Imposte sul reddito	59.925	71.967	(12.042)
Risultato netto	**31.188**	**34.444**	**(3.256)**

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

	31/12/2016	*31/12/2015*	*31/12/2014*
ROE netto	0,00	0,00	0,00
ROE lordo	0,01	0,01	0,01

Dato il tipo di attività svolto dalla nostra cooperativa, gli indici di redditività sopra esposti non sono significativi ad illustrare l'andamento economico e patrimoniale. E' più opportuna una disamina approfondita della dinamiche economiche e patrimoniali, come quelle sotto illustrate.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	6.888	1.952	4.936
Immobilizzazioni materiali nette	2.830.956	2.892.749	(61.793)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	74.150	74.043	107
Capitale immobilizzato	**2.911.994**	**2.968.744**	**(56.750)**
Rimanenze di magazzino	2.581.419	2.911.217	(329.798)
Crediti verso Clienti	16.724	89.274	(72.550)
Altri crediti	12.586	20.363	(7.777)
Ratei e risconti attivi	59.377	59.525	(148)
Attività d'esercizio a breve termine	**2.670.106**	**3.080.379**	**(410.273)**
Debiti verso fornitori	121.725	166.636	(44.911)
Acconti	176.679	208.988	(32.309)
Debiti tributari e previdenziali	60.630	32.520	28.110
Altri debiti	7.661	83.441	(75.780)
Ratei e risconti passivi	22.080	15.000	7.080
Passività d'esercizio a breve termine	**388.775**	**506.585**	**(117.810)**
Capitale d'esercizio netto	**2.281.331**	**2.573.794**	**(292.463)**

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	95.668	87.881	7.787
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	600.880	538.388	62.492
Passività a medio lungo termine	**696.548**	**626.269**	**70.279**
Capitale investito	**4.496.777**	**4.916.269**	**(419.492)**
Patrimonio netto	(12.009.417)	(11.978.959)	(30.458)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	10.329	10.329	
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.502.311	7.052.362	449.949
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(4.496.777)**	**(4.916.268)**	**419.491**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

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

	31/12/2016	***31/12/2015***	***31/12/2014***
Margine primario di struttura	9.087.094	8.999.886	9.802.982
Quoziente primario di struttura	4,11	4,02	5,58
Margine secondario di struttura	9.783.642	9.626.155	10.421.266
Quoziente secondario di struttura	4,35	4,23	5,86

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	**31/12/2015**	**Variazione**
Depositi bancari	10.610.376	10.646.601	(36.225)
Denaro e altri valori in cassa	1.206	812	394
Disponibilità liquide	**10.611.582**	**10.647.413**	**(35.831)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	3.097.509	3.574.598	(477.089)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Quota a breve di finanziamenti	11.762	20.453	(8.691)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	**3.109.271**	**3.595.051**	**(485.780)**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**7.502.311**	**7.052.362**	**449.949**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	(10.329)	(10.329)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**10.329**	**10.329**	
Posizione finanziaria netta	**7.512.640**	**7.062.691**	**449.949**

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	3,06	2,64	2,68
Liquidità secondaria	3,80	3,35	3,50
Indebitamento	0,31	0,36	0,37
Tasso di copertura degli immobilizzi	4,20	4,09	5,66

L'indice di liquidità primaria è pari a 3,06. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 3,80. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,31
I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 4,20, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato.

I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	132.882
Costo per materie prime, sussidiarie.	6.662
Costo per servizi	303.580
Interessi e oneri finanziari	48.042

Ricavi e mutualità prevalente

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenuti utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo, connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale. Ai sensi dell'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e articolo 2545 del Codice civile, il Consiglio di Amministrazione nell'attività di gestione della società ha seguito i dettami dello Statuto operando in modo da rispettare quanto stabilito nello stesso per il conseguimento degli scopi sociali.-

La nostra Cooperativa, essendo una cooperativa a mutualità prevalente, è iscritta nell'apposito albo nazionale di cui all'articolo 2512 del Codice civile e svolge la propria attività nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.

I ricavi verificatesi nel corso del 2016 sono stati conseguiti prevalentemente con i soci iscritti nel rispetto del criterio richiesto dall'albo ex art. 2512 e 2513 del c.c., come si evince dal prospetto qui sotto riportato:

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	912.365	853.609	93.56
Costo del lavoro	132.882	132.882	100,00

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

a) 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;
b) 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;
c) 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 ed i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

Investimenti

Gli immobili, sia residenziali che commerciali, non direttamente utilizzati dalla Cooperativa sono stati dati in locazione o affittati con contratti d'affitto d'azienda. L'ammontare dei canoni introitati nell'esercizio è di Euro 212.161 Nell'esercizio, sugli immobili della Cooperativa, sono stati effettuati ammortamenti per complessivi Euro 88.501.

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	42.859
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	1.080

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa è costantemente mantenuto efficiente sia dal punto di vista del risparmio energetico che del mantenimento del proprio valore intrinseco.
Nell'esercizio sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione presso il negozio ex bar di Senago Via Piave/ang Via Febo Borromeo.
E' stato inoltre acquistato un server ed un' unità di back up a nastro per gli uffici propri della Cooperativa.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che non sono state eseguite attività di ricerca e sviluppo.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente nei confronti dei soci.
Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
Lo Statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..
Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente.
Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- L'impiego della liquidità generata dal risparmio sociale segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società (principio della porta aperta).
Le domande d'ammissione sono vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.
A fine esercizio si sono registrate un totale di 5 nuove iscrizioni. Rispetto ai 3.623 i Soci registrati al 31.12.2015 i Soci regolarmente iscritti al 31.12.2016, al netto delle cancellazioni per dimissioni o mortis causa, sono in totale 3.618.
I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Gestione del prestito sociale

Il prestito sociale è una componente importante del nostro Bilancio e testimonia anche la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa, al 31.12.2016 l'ammontare del Prestito Sociale era pari a Euro3.097.509.
Come si può constatare si tratta di una somma rilevante che sottolinea la fiducia e la partecipazione del corpo sociale alla vita e agli obiettivi della Cooperativa.
Sulle somme depositate viene riconosciuto un tasso medio di interesse vantaggioso per i Soci prestatori pari allo 0.96%. Tutte le operazioni di prelievo e deposito sono completamente gratuite. In questo modo la Cooperativa agisce a tutela e valorizzazione del risparmio dei propri Soci.
Gli interessi corrisposti complessivamente sui depositi nell'esercizio ammontano a Euro 32.139.
Le somme depositate sono normalmente tenute a disposizione dei Soci stessi, in deposito presso istituti di credito e/o enti aderenti alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue con operazioni finanziarie sempre ispirate alla massima prudenza e garanzia.
Quando se nè verifichi l'opportunità queste somme possono essere utilizzate per l'acquisto di aree edificabili, limitando il tempo del loro impiego al perfezionamento del finanziamento dell'operazione immobiliare con istituti di credito o altri enti finanziari
Il prestito sociale è così suddiviso:

Prestito sociale	Percentuale
Soci ordinari	100
Soci persone giuridiche	0
	100

Gestione finanziaria e rapporti con le Società partecipate

Il patrimonio finanziario della Cooperativa è un altro degli elementi che nè caratterizzano la sua forza e affidabilità. Esso è stato costituito e tutelato con duro e serio lavoro nel corso del tempo.
Le risorse finanziarie della Cooperativa vengono di norma utilizzate in investimenti in programmi edilizi o depositate e investite presso istituti finanziari partecipati dalla nostra Cooperativa e in altri istituti di credito.
L'ammontare degli interessi complessivi maturati a fine esercizio è di Euro 264.588.
La Cooperativa possiede quote in società del Movimento Cooperativo per complessivi Euro 22.462.
Per ulteriori approfondimenti sulle relazioni con parti correlate si rinvia a quanto sviluppato nella Nota Integrativa.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Notizie di carattere generale

Le rimanenze dei programmi edilizi sono state valutate secondo i seguenti criteri: "unità immobiliari già assegnate", sulla base dei corrispettivi, proporzionalmente allo stato di avanzamento lavori; "unità immobiliari da assegnare" sulla base dei costi diretti sostenuti.
Nell'esercizio è stata devoluta una somma pari a 1.000,00 Euro a favore delle popolazioni colpite dal terremoto.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ed eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati.

Rischio di credito
Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Rischio di liquidità
La Cooperativa non è esposta al rischio di liquidità e di credito

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa aderisce alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue "Legacoop"
Il contributo dovuto risulta dalla seguente tabella:

Descrizione	31/12/2016
Risultato dell'esercizio	31.188
Accantonamento a riserva	
Utilizzo perdite pregresse	
Base di calcolo per Fondo Mutualistico	**31.188**

Risorse umane

La composizione della forza lavoro è la seguente:

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Lavoratori ordinari non soci			
Lavoratori ordinari soci	4	4	0
Collaboratori soci			
Collaboratori non soci			
Totale	4	4	0

Così suddivisi: nei settori aziendali:

Organico	Settore Tecnico	Settore Prestito Sociale	Settore Contabilità	
Uomini	1			1
Donne		2	1	3
Totale	**1**	**2**	**1**	**4**

Verso la fine dell'esercizio il rapporto di lavoro di tutti i dipendenti è stato trasformato da rapporto di lavoro part-time a rapporto di lavoro a tempo pieno.

Conclusioni: oltre la crisi, uniti verso il futuro

Signore e Signori Soci,
il bilancio al 31.12.2016 che viene sottoposto alla Vostra approvazione è l'ultimo bilancio della Cooperativa Nazionale di Senago poiché, come ben sapete, con la Cooperativa E.CO.POLIS, con fusione propria, è stata costituita la Cooperativa Delta Ecopolis, con decorrenza primo gennaio 2017, nella quale entrambe le cooperative sono confluite. Per completare questa relazione torna utile richiamare i tratti salienti della vita della Cooperativa Nazionale di Senago e sviluppare alcune riflessioni e considerazioni sul carattere e sugli effetti della crisi economica e finanziaria che stiamo vivendo: per delineare in modo adeguato sia le motivazioni che hanno portato alla fusione che le prospettive di Delta Ecopolis.
Circa cento anni or sono, con i traumi non sopiti della prima guerra mondiale e la dura fatica a riprendere una vita normale, in un giorno di festa, la domenica del 29 agosto 1920, alcuni senaghesi, con coraggio e lungimiranza, costituivano la Cooperativa di Consumo Eguaglianza Senaghese – Società Anonima. La denominazione della Cooperativa veniva in seguito modificata: nel mese di marzo del 1926 in Cooperativa Nazionale – Società Anonima e successivamente, nel mese di dicembre del 1945, in Società Cooperativa Nazionale di Senago Società Cooperativa a responsabilità limitata. Infine, nel corso dell'anno 2004, in attuazione delle nuove norme del Codice Civile relative al diritto societario, la denominazione veniva modificata in Cooperativa Nazionale di Senago Società Cooperativa. Sino alla fine degli anni '80 la storia della Cooperativa Nazionale di Senago è stata caratterizzata da attività sviluppate esclusivamente sul territorio del comune di Senago. Non sono pochi i senaghesi che si ricordano ancora oggi quelle a sostegno delle famiglie economicamente deboli quando la Cooperativa dava loro la possibilità di fare la spesa presso il proprio negozio di generi alimentari e prodotti per la casa a debito. L'importo della spesa veniva annotato su un libretto e il debito estinto in tempi successivi. Si ricordano anche i due circoli, in cui venivano somministrati cibi e bevande, che erano luogo di ritrovo e di svago di giovani e anziani e anche alcuni appartamenti in corte assegnati in godimento ai Soci a canoni agevolati. L'attività edificatoria segnò il suo avvio nel corso degli anni '80 con la realizzazione dei primi interventi di edilizia economica e popolare assegnati ai Soci in diritto di superficie. A quei tempi l'organizzazione aziendale era sostanzialmente basata sul volontariato. Tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, in un momento in cui il Paese era segnato da una pesante crisi economica e alta inflazione, con tassi d'interesse sui mutui che raggiungevano e superavano il 20%, la Cooperativa, con risorse finanziarie esigue e incalzata dalle osservazioni critiche di alcuni Soci componenti del Consiglio di Amministrazione, venne messa davanti ad un bivio: darsi una strategia per il futuro oppure acconciarsi a un inesorabile declino. Il Consiglio di Amministrazione di allora, dopo un serrato confronto non privo di lacerazioni, seppe assumere una decisione coraggiosa, chiara e lungimirante: la Cooperativa doveva guardare al futuro e perciò fare un salto di qualità. Iniziò così un nuovo corso che portò al rinnovo degli Organi sociali: Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale, e avviò la costruzione di una impresa solida e affidabile, dotata di una adeguata organizzazione e di una solida struttura economica e finanziaria. Con tanto lavoro, costante impegno e quel tanto di fortuna che non guasta

mai, cominciarono ad arrivare i risultati. In un primo tempo si realizzarono interventi di edilizia economica e popolare, acquisiti partecipando a bandi pubblici, da assegnare in proprietà o in diritto di superficie, e successivamente vennero acquistati i terreni in cui si svilupparono programmi di edilizia libera da assegnare in proprietà. La Cooperativa espandeva così la sua presenza nei comuni dell'hinterland nord ovest di Milano: oltre Senago, Limbiate, Arese, Pogliano Milanese, Varedo, Parabiago sino a Bereguardo in provincia di Pavia. Sono state realizzate oltre 800 unità immobiliari a destinazione residenziale, circa 1.100 autorimesse e poco meno di 50 unità immobiliari a destinazione commerciale. Con risorse proprie sono stati acquisiti al patrimonio della Cooperativa una cinquantina di immobili: in parte ad uso abitativo, dati in locazione agevolata, e in parte ad uso commerciale, dati in locazione con canoni competitivi rispetto a quelli di mercato. E' stata anche realizzata la nuova sede della Cooperativa e una sala meeting con capacità di circa 100/120 persone. Inoltre, sempre con risorse proprie, sono stati acquistati due terreni edificabili di edilizia libera ancora da sviluppare: uno in comune di Pogliano Milanese, di cui è già stata stipulata la convenzione comunale, e l'altro in comune di Parabiago di cui è prossima la presentazione del piano di lottizzazione al fine di pervenire alla stipula della relativa convenzione. Nel corso del 2008 l'Italia e tutta l'Europa sono state investite dalla crisi economica e finanziaria che qualche anno prima aveva colpito l'America. Le conseguenze della crisi sono molto pesanti: perdita di posti di lavoro e fallimenti aziendali senza precedenti, crisi del settore bancario e restrizione del credito, timore d'investire, rinvio degli acquisti in attesa di una ulteriore discesa dei prezzi, depressione economica, deflazione, e così via. La crisi nel settore delle costruzioni e in quello immobiliare ha colpito duro e non ha fatto sconti a nessuno: mondo coop compreso. Il comparto delle coop della produzione e lavoro, per non parlare di quello delle coop di abitazione o di altro ancora, è stato messo a dura prova: sono significativamente numerose le coop che hanno chiuso i battenti o che sono prossime a farlo. Ogni cessazione d'attività porta con sé inevitabilmente perdite, dolore e rabbia. E' giusto e opportuno però osservare che se la crisi mette tutti a dura prova, le imprese che finiscono per soccombere non sempre sono estranee a cattive pratiche gestionali di amministratori irresponsabili, se non addirittura colpevoli, con inadeguate capacità imprenditoriali, privi di senso del limite e di lungimiranza. Tuttavia le crisi, anche quella dura da cui non ci siamo ancora liberati, hanno il loro lato positivo: insegnano buone cose, se si vogliono imparare. Aiutano a capire che nulla è dato per sempre, ma deve essere guadagnato, costruito e consolidato quotidianamente. A chi amministra una società cooperativa rendono chiaro che la cooperativa non è sua per padronanza, ma è sua per responsabilità: che ogni amministratore ha il dovere di esercitare quotidianamente. Insegnano inoltre che l'avvenire possa e debba essere migliore del passato. E' corretto dire che le crisi, anche e soprattutto quella estremamente dura e lunga che stiamo vivendo, se prese sul versante buono, sono una preziosa opportunità per cambiare e fare un salto di qualità per proiettarsi al futuro. La Cooperativa Nazionale di Senago, orgogliosa della sua storia e forte della sua solidità e affidabilità economica e finanziaria, anziché attardarsi in autocompiacimenti, ha colto l'opportunità del felice incontro con la Cooperativa E.CO.POLIS di Milano per condividere un progetto di cambiamento della cooperazione di abitazione e proiettarsi al futuro. E' lecito a questo punto porsi una domanda: che cosa ha indotto la Cooperativa a compiere questa scelta e accettare una sfida di questo tenore? La risposta è in un certo senso semplice e anche piuttosto complessa. Si potrebbe riassumere così: se vogliamo essere all'altezza dei bisogni e delle domande di una società moderna, complessa e in veloce cambiamento dobbiamo, noi mondo della cooperazione, a nostra volta compiere un salto culturale e innovare il nostro modo di essere. Dobbiamo chiederci: quel sistema di relazioni sociali, economiche ed istituzionali con il quale abbiamo convissuto e in ragione del quale abbiamo strutturato il nostro modo di essere Cooperativa è ancora valido per l'oggi e per il domani, o è in fase di superamento, se non già superato, dalla storia in atto? E ancora: se abbiamo la consapevolezza che in questo nostro mondo globalizzato di oggi, caratterizzato da cambiamenti repentini e radicali dell'organizzazione sociale, con il posto di lavoro fisso che viene soppiantato dalla saltuarietà e dalla precarietà e comunque dall'idea che oggi si lavora in un luogo e domani si potrebbe lavorare in un altro, con il problema della sicurezza, dell'immigrazione, della difficoltà finanziaria, della mancanza di fiducia nel futuro: insomma, per non continuare oltre, del venire meno di quel sistema di rapporti, di protezioni e di certezze che abbiamo conosciuto nel secolo scorso, allora dobbiamo chiederci: è possibile che tutto cambi intorno a noi e noi mondo cooperativo, invece, andiamo bene così come siamo? La necessità di innovare il nostro mondo cooperativo origina dalla realtà dei nostri tempi: appunto per essere al passo con essi e in questo modo posare un piede nel futuro. La credibilità e l'affidabilità di una cooperativa, anche se ha operato bene, non è data per sempre. E' continuamente necessario leggere, interpretare e dare risposte puntuali alle domande, latenti ed esplicite, del tempo presente e in divenire. Il campo configurato dai rapporti tra mondo cooperativo, corpo sociale, istituzioni, economia e finanza è in fase di significative trasformazioni. La classe dirigente della cooperazione ha il dovere, per senso di responsabilità, umiltà e credibilità propria, di interpretare questi cambiamenti e operare, con il coinvolgimento e la condivisione del corpo sociale, le innovazioni utili e opportune alla propria realtà cooperativa: perché non sia lasciata naufragare inconsapevole nel mare dell'inconsistenza prima e della consunzione poi. Muovendo da questo complesso di considerazioni, domande e risposte abbiamo maturato con la coop E.CO.POLIS d'apprima

l'idea e poi la decisione di unire le forze con una fusione propria e costituire la Cooperativa Delta Ecopolis. Da queste basi è partito un grande lavoro che, iniziato nel 2015, si è sviluppato nel corso del 2016 ed ha coinvolto tutta l'organizzazione delle due Cooperative sino alle rispettive Assemblee straordinarie per l'approvazione del progetto di fusione propria e la costituzione della Cooperativa Delta Ecopolis Società Cooperativa. Da inizio gennaio 2017 Delta Ecopolis è una realtà. Dobbiamo sentirci orgogliosi di avere fatto questa scelta. Siamo consapevoli del difficile impegno e duro lavoro quotidiano che viene a tutti noi richiesto e anche delle incognite e dei rischi che dovranno essere affrontati, ma non si può rinunciare a valorizzare ed accrescere quanto ci è stato trasmesso per accomodarsi nel caldo giaciglio, anche se meritato, della propria storia. Se abbiamo costruito qualcosa di buono non dobbiamo dimenticare che ciò è stato possibile, anche e non di meno, dal lavoro, dall'intelligenza, dall'umiltà e dalla lungimiranza di chi ci ha preceduto.
Una Cooperativa di grandi dimensioni, bene organizzata, solida sia economicamente che finanziariamente, con le idee chiare del proprio destino e dei propri valori, imperniata sul principio di responsabilità e che nell'intergenerazionalità, ossia il passaggio di testimone da una generazione all'altra come presupposto per tutelare e accrescere la propria realtà sociale, economica e finanziaria, interpreta il proprio ruolo, soprattutto in questa fase di profonde e veloci trasformazioni sociali, in termini e modi appropriati. Una Cooperativa con queste caratteristiche e ambizioni sarà in grado di valorizzare al meglio il rapporto con il corpo sociale ed inoltre potrà anche essere punto di riferimento per il movimento cooperativo e interlocutore di primo piano con le istituzioni come operatore economico e sociale delle innovazioni sul territorio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Gentili Signore e Signori Soci,
il positivo risultato di questo bilancio, che sarà revisionato e certificato dalla società Uhy Bompany Srl, è ancor più apprezzabile se si tiene conto che sono stati operati ammortamenti per Euro 108.000, pagati interessi passivi sul prestito sociale e commissioni bancarie per Euro 48.000 e che sono state accantonate imposte per Euro 60.000, il tutto per complessivi Euro 216.000.
Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio di € 31.188 come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	31.188
Destinazione:		
fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	936
Attribuzione:		
riserva legale	Euro	9.356
riserva statutaria	Euro	
riserva straordinaria	Euro	20.896

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Vice Presidente del Consiglio di amministrazione di Delta Ecopolis Soc Coop
Angelo Orsenigo

IL SOTTOSCRITTO BUSCEMI ANTONINO, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2-QUINQUIES, L. 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO È CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETÀ.

UHY Bompani Srl
Audit and Assurance

Via Bernardino Telesio 2
20145 Milano - Italy
Phone +39 02 4986350-7
Fax +39 02 4818143
E-mail milano.audit@uhyitaly.com
Web www.uhyitaly.com

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci di
Delta Ecopolis Soc. Coop

Società risultante dalla fusione di

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO SOCIETÀ COOP.

Via Piave 3

20030 Senago (Mi)

e

E.CO.POLIS - Società Cooperativa

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio Certificazioni

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO SOCIETÀ COOP. costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità della società di revisione
E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO SOCIETÀ COOP. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Richiamo d'informativa
Senza modificare il nostro giudizio, facendo seguito a quanto richiamato nella nostra precedente relazione, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione, nel paragrafo "Conclusioni: oltre la crisi uniti verso il futuro", relativamente alla conclusione del percorso di unificazione con la E.CO.POLIS Società Cooperativa, che ha portato alla costituzione, con fusione propria, della DELTA ECOPOLIS Soc. Coop, con decorrenza primo gennaio 2017.

Altri aspetti
La presente relazione è emessa esclusivamente ai sensi dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, la revisione legale ex art. 2409-bis del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

UHY Bompani S.r.l.

Gabriella Ricciardi
(Socio)

Milano, 12 aprile 2017

IL SOTTOSCRITTO BUSCEMI ANTONINO, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2-QUINQUIES, L. 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO È CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETÀ.

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. MATTEO NAVARONI
DOTT. TERSILIO GIUSSANI
DOTT. IVAN ORLANDI

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO

Società Cooperativa

Sede in VIA PIAVE, 3 -20030 SENAGO (MI)

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

All'Assemblea dei Soci della società Delta Ecopolis Soc. Coop.

Premessa

Il Collegio sindacale è stato da voi nominato nella sua totalità nelle Assemblee dei Soci delle società:

- E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti,
- Cooperativa Nazionale di Senago,

società che hanno dato vita alla società **Delta Ecopolis Soc. Coop**. mediante operazione straordinaria di fusione propria, rispettivamente in data 28 settembre 2016 e 27 settembre 2016.

Il Collegio si è insediato presso la società Delta Ecopolis soc. coop con decorrenza 09 gennaio 2017 e, rimarrà in carica, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2019 in quanto il progetto di fusione prevedeva che "*La fusione avrà efficacia quando sia stata eseguita l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Ai fini contabili, la fusione avrà efficacia dal giorno 1° gennaio dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c.. Da tale data le operazioni delle due società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio del nuovo soggetto cooperativo; dalla medesima data del 1° gennaio decorreranno altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, DPR 917/1986.*"

Le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte nel corso dell'esercizio 2016, nel rispetto della normativa e dottrina in materia di bilancio e controllo, dai Collegi sindacali delle due società partecipanti alla fusione.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DELLA SOCIETA'
DELTA ECOPOLIS SOC. COOP.

I Collegio sindacali di E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti e Cooperativa Nazionale di Senago soc. coop., sono rimasti in carica fino alla data del 31 dicembre 2016 e hanno rendicontato nei rispettivi Libri Verbali del Collegio sindacale l'attività periodica svolta.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

La revisione legale del bilancio d'esercizio della Coop. Nazionale di Senago soc. coop., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa è stata svolta durante l'esercizio con incontri trimestrali dal Collegio sindacale composto dal Dott. Stefano Bignamini (Presidente), dalla Dott.ssa Danila Battaglia e dal Dott. Matteo Navaroni.

L'attuale Collegio ha preso atto dell'attività svolta nel corso dell'esercizio 2016 mediante colloqui intercorsi con il precedente Collegio e dando lettura ai verbali di riepilogo della stessa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio affinché fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

In continuità con il precedente organo di controllo, è nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

Prendiamo atto che la revisione legale è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del

rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.
Riteniamo, anche in continuità con quanto effettuato dal precedente Collegio sindacale, di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Coop. Nazionale di Senago soc. coop. al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Coop. Nazionale di Senago soc. coop., con il bilancio d'esercizio della Coop. Nazionale di Senago soc. coop. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Coop. Nazionale di Senago Soc. Coop. al 31 dicembre 2016.

B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati
Il Collegio sindacale prende atto della consolidata conoscenza che il Collegio sindacale precedente, in carica fino al 31 dicembre 2016, dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;
ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda e ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

Il Collegio sindacale prende altresì atto e ritiene possibile confermare a sua volta che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015);
- le attività svolte dal Collegio sindacale precedente hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

In continuità con il precedente organo di controllo, il Collegio riscontra che:

- durante le verifiche periodiche, il precedente Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante e con confronti con lo studio professionale che assisteva la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica. I riscontri hanno fornito esito positivo;
- è periodicamente valutata l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione;
- i rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Il Collegio prende atto che per tutta la durata dell'esercizio:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dalla normativa sono state fornite dal legale rappresentante con periodicità sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare il Collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale in carica fino al 31 dicembre 2016 ha rilasciato parere positivo circa l'operazione di fusione propria tra le soc. Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop. e E.CO.POLIS Cooperativa di Abitanti.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "*tassonomia XBRL*", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il Collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.
Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*ordinaria*", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 31.188

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta in continuità con il precedente Collegio sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Il Collegio sindacale prende atto che:

i. gli amministratori hanno dato conto nella nota integrativa della verifica del rispetto dei requisiti di mutualità prevalente così come previsti art. 2512, e seguenti del c.c.;

ii. per quanto riguarda il prestito sociale sono state attuate le verifiche imposte dalla legge e in riferimento alle nuove disposizione della Banca di Italia;

iii. tutte le operazioni che hanno interessato il prestito soci sono avvenute nel rispetto del regolamento della cooperativa e delle prescrizioni della Banca di Italia;

iv. la nota integrativa contiene le informazioni richieste dalle nuove disposizione in merito all'indice di struttura finanziaria (Deliberazione 584 del 8 novembre 2016).

B4) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori.

Milano, 12 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Matteo Navaroni (Presidente) _____

Dott. Tersilio Giussani (Sindaco effettivo) _____

Dott. Ivan Orlandi (Sindaco effettivo) _____

IL SOTTOSCRITTO BUSCEMI ANTONINO, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2-QUINQUIES, L. 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO È CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETÀ.

Cooperativa Nazionale
di Senago Società Cooperativa

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2015

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO SOCIETA' COOP.

Sede in VIA PIAVE 3 - 20030 SENAGO (MI)

N.ro Iscrizione albo Nazionale Cooperative a mutualità prevalente A160352

Bilancio al 31/12/2015

Stato patrimoniale attivo		31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento			
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità			
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		1.952	2.356
5) Avviamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			
7) Altre			
		1.952	2.356
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		2.831.426	2.023.222
2) Impianti e macchinario			255
3) Attrezzature industriali e commerciali		58.435	27.755
4) Altri beni		2.888	4.443
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			
		2.892.749	2.055.675
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese	22.355		22.248
		22.355	22.248
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			

d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	10.329		10.329
		10.329	10.329
		10.329	10.329
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
		32.684	32.577
Totale immobilizzazioni		**2.927.385**	**2.090.608**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione		2.911.217	3.419.639
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		2.911.217	3.419.639
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	89.274		80.328
- oltre 12 mesi			
		89.274	80.328
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	20.363		29.338
- oltre 12 mesi			
		20.363	29.338
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
5) Verso altri			
- entro 12 mesi			192
- oltre 12 mesi	51.688		51.646
		51.688	51.838
		161.325	161.504

III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		10.646.601	11.004.845
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		812	2.816
		10.647.413	11.007.661
Totale attivo circolante		**13.719.955**	**14.588.804**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	59.525		60.237
		59.525	60.237
Totale attivo		**16.706.865**	**16.739.649**

Stato patrimoniale passivo		**31/12/2015**	**31/12/2014**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		17.146	16.896
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		2.661.935	2.646.706
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	9.239.311		9.205.300
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni	26.123		25.574
		9.265.434	9.230.874
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio		34.444	50.762
IX. Perdita d'esercizio		()	()
Totale patrimonio netto		**11.978.959**	**11.945.238**
B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte, anche differite			
3) Altri		428.730	428.730
Totale fondi per rischi e oneri		**428.730**	**428.730**

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		**87.881**	**79.896**
D) Debiti			
1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi	3.574.598		3.740.746
- oltre 12 mesi			
		3.574.598	3.740.746
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	20.453		23.313
- oltre 12 mesi			
		20.453	23.313
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	208.988		178.901
- oltre 12 mesi			
		208.988	178.901
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	166.636		128.549
- oltre 12 mesi			
		166.636	128.549
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	23.420		27.464

- oltre 12 mesi			
		23.420	27.464
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	9.100		9.854
- oltre 12 mesi			
		9.100	9.854
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	83.441		67.300
- oltre 12 mesi	109.658		109.658
		193.100	176.958
Totale debiti		**4.196.295**	**4.285.785**
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	15.000		
		15.000	
Totale passivo		**16.706.865**	**16.739.649**

Conti d'ordine	**31/12/2015**	**31/12/2014**
1) Rischi assunti dall'impresa		
2) Impegni assunti dall'impresa		
3) Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione		
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato		
beni presso l'impresa in pegno o cauzione		
altro		
4) Altri conti d'ordine	27.800	27.800
Totale conti d'ordine	**27.800**	**27.800**

Conto economico	**31/12/2015**	**31/12/2014**
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	163.471	153.467
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(408.421)	100.126
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	663.626	
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	212.161	240.335
	212.161	240.335
Totale valore della produzione	**630.837**	**493.928**

B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			26.561	11.489
7) Per servizi			318.754	316.428
8) Per godimento di beni di terzi				
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	98.804			101.130
b) Oneri sociali	28.031			28.710
c) Trattamento di fine rapporto	8.189			8.156
d) Trattamento di quiescenza e simili				
e) Altri costi				
			135.024	137.996
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.004			
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	107.358			101.613
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide				
			108.362	101.613
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
12) Accantonamento per rischi			100.000	
13) Altri accantonamenti				
14) Oneri diversi di gestione			76.431	76.521
Totale costi della produzione			**765.132**	**644.047**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)			**(134.295)**	**(150.119)**
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni:				
16) Altri proventi finanziari:				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante				
d) proventi diversi dai precedenti:				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- da controllanti				
- altri	295.021			329.307
			295.021	329.307
			295.021	329.307
17) Interessi e altri oneri finanziari:				
- da imprese controllate				

- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	62.252		81.287
		62.252	81.287
17-bis) Utili e Perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari		**232.769**	**248.020**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni	6.350		
- varie	1.587		1.784
		7.937	1.784
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie			727
			727
Totale delle partite straordinarie		**7.937**	**1.057**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**106.411**	**98.958**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	71.967		48.197
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate			
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		71.967	48.197
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**34.444**	**50.761**

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2015

Premessa

Il Bilancio è stato predisposto nell'osservanza del Codice Civile e delle leggi vigenti.- Per la redazione del bilancio sono stati adottati i principi contabili ed i criteri di valutazione che rispettano le disposizioni dell'art. 2426 del C.C., improntate al pieno rispetto del postulato di prudenza ed al principio della competenza temporale nonché 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.- Per i criteri di valutazione non richiamati dal predetto articolo e per assolvere all'obbligo di integrare la informativa prevista dal terzo comma dell'art. 2423 C.C., abbiamo fatto riferimento ai principi contabili stabiliti dagli Ordini Professionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove incompatibili o insufficienti, le raccomandazioni predisposte dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Attività svolte

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti ed agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenuti utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo, connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale.- Ai sensi dell'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e articolo 2545 del codice civile, il Consiglio di Amministrazione nell'attività di gestione della società ha seguito i dettami dello statuto operando in modo da rispettare quanto stabilito nello stesso per il conseguimento degli scopi sociali.-

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

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti ed agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenuti utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo, connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale.- Ai sensi dell'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e articolo 2545 del codice civile, il Consiglio di Amministrazione nell'attività di gestione della società ha seguito i dettami dello statuto operando in modo da rispettare quanto stabilito nello stesso per il conseguimento degli scopi sociali.-

Eventuale appartenenza a un Gruppo

Per gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'andamento dell'anno 2015, si rimanda a quanto argomentato nella relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione

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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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 migliaia di Euro/(in unità di Euro).

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 migliaia di Euro/(in unità di Euro).

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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

Deroghe

((Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente nota integrativa.
Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.
La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata:

- al valore nominale per i titoli a reddito fisso non quotati;
- al valore corrente di mercato per i beni, le azioni e i titoli a reddito fisso quotati;
- al valore desunto dalla documentazione esistente negli altri casi.

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

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa			
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine	27.800	27.800	
	27.800	**27.800**	

Mutualità prevalente

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

- svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi;
- si avvale prevalentemente, nello svolgimento della attività, della prestazione lavorativa dei soci;
- si avvale prevalentemente, nello svolgimento della attività, degli apporti di beni o servizi da parte dei soci.

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

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	375.631	311.857	83.00
Costo del lavoro	135.024	135.024	100.00

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

a) 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;
b) 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;
c) 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 ed i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

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	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	4		4
Operai			
Altri			
	4		**4**

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.952	2.356	(404)

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.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali (prospetto)	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo				2.356				2.356
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio				2.356				2.356
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				(600)				(600)
Ammortamento dell'esercizio				1.004				1.004
Totale variazioni				(404)				(404)
Valore di fine esercizio								
Costo				1.952				1.952
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio				1.952				1.952

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.892.749	2.055.675	837.074

Movimenti delle Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
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, e non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene :

Aliquote per cespiti di proprietà:

-	Immobili a proprietà indivisa:	-
-	Altri immobili uso comm. e privato	3%
	Impianti e macchinari:	10%
	Impianti e specifici:	15%
-	Attrezzature commerciali	10%
-	Attrezzatura sede:	25%
-	Mobili e arredi:	12%
-	Macchine e strumenti di ufficio:	20%

Aliquote per i cespiti in affitto d'azienda:

-	Impianti specifici	12%
-	Mobili e arredi:	10%

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. I fabbricati di proprietà, secondo la loro tipologia, sono assegnati in godimento, locati con contratti privati o con contratti d'affitto d'azienda.

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.038.106
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.014.884)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	**2.023.222**
Acquisizione dell'esercizio	896.705
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(88.501)
Saldo al 31/12/2015	**2.831.426**

L'incremento degli immobilizzi riguarda la capitalizzazione di 6 appartamenti con relativi posti auto costruiti dalla Cooperativa nel Comune di Senago, collocati precedentemente nelle rimanenze finali tra i beni merce e portati negli immobilizzi nel corso del 2015 a seguito della sottoscrizione con i soci dei relativi contratti di locazione.

L'incremento, riguarda inoltre il costo delle opere di manutenzione straordinaria sostenute per la ristrutturazione del bar ristorante di Senago in piazza Carlo Marx e del negozio ex bar/ristorante di via Piave /Via Febo Borromeo, oltre alle opere per l'adeguamento degli 8 negozi con annessi sottonegozi siti in Comune di Pogliano Milanese Via Arluno alla vigente normativa dei vigili del fuoco.

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	133.173
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(132.918)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	**255**
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(255)
Saldo al 31/12/2015	

Non ci sono stati nell'esercizio, movimentazioni che riguardano gli incrementi e/o le dismissioni.

Attrezzature industriali e commerciali
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	230.643
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(202.888)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	**27.755**
Acquisizione dell'esercizio	49.282
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(18.602)
Saldo al 31/12/2015	**58.435**

L'incremento riguarda la ristrutturazione e la messa a norma delle attrezzature di riscaldamento e raffreddamento del bar ristorante in affitto d'azienda `Antica Osteria_ nel rione di Senaghino

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

Descrizione	Importo
Costo storico	227.580
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(223.137)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2014	**4.443**
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Altre variazioni	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.555)
Saldo al 31/12/2015	**2.888**

Non ci sono stati nell'esercizio, movimentazioni che riguardano gli incrementi e/o le dismissioni

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	3.038.106	133.173	230.643	227.580		3.629.502
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.014.884	132.918	202.888	223.137		1.573.827
Svalutazioni						
Valore di bilancio	2.023.222	255	27.755	4.443		2.055.675
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	896.705		49.282	(1.555)		944.432

Ammortamento dell'esercizio	88.501	255	18.602			107.358
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni						
Totale variazioni	808.204	(255)	30.680	(1.555)		837.074
Valore di fine esercizio						
Costo	3.934.811	133.173	271.533	227.580		4.567.097
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.103.385	133.173	213.098	224.692		1.674.348
Svalutazioni						
Valore di bilancio	2.831.426		58.435	2.888		2.892.749

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.
A partire dall'esercizio 2015 non si è più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
32.684	32.577	107

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: Partecipazioni, altri titoli, azioni proprie
Partecipazioni
(prospetto)

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Valore di inizio esercizio							
Costo				122.248	122.248		
Rivalutazioni							
Svalutazioni				100.000	100.000		
Valore di bilancio				22.248	22.248		
Incrementi per acquisizioni				107	107		
Altre variazioni							
Totale variazioni				107	107		
Costo				122.355	122.355		
Rivalutazioni							
Svalutazioni				100.000	100.000		
Valore di bilancio				22.355	22.355		

Descrizione	31/12/2014	Decremento	Incremento	31/12/2015
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese cooperative e consorzi				
Altre imprese	22.248		107	22.355
Arrotondamento				
Totale	**22.248**		**107**	**22.355**

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.)

Partecipazione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Coopservizi S.c.r.l.	179	0	0	179
Fincircoli	258	0	0	258
Confircoop	258	0	0	258
Circoli Ricreativi	52	0	0	52
Consorzio C.C.F.S.	21.501	107	0	21.608
Hinterland scrl.	0	0	0	0
Prospettive Urbane Spa	0	0	0	0
	22.248	**107**		**22.355**

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.)
Le partecipazioni in altre imprese, sono iscritte al costo di sottoscrizione rettificato per le partecipazioni che presentano perdite durevoli di valore
Sono costituite da quote in Società d'interesse del Movimento Cooperativo
L'incremento riguarda la partecipazione posseduta del C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo SCRL, dove l'assemblea dei Soci tenutasi in data 28.05.2015 ha deliberato di distribuire una quota di utile nella misura del 0.20% ed una distribuzione di dividendo pari al 0,30%, ad aumento del capitale sottoscritto.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate

Crediti

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Altri	10.329			10.329
Arrotondamento				
	10.329			**10.329**

Sono interamente costituiti dal credito nei confronti della Cooperativa La Volontà.

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

Crediti per Area Geografica	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia				10.329	10.329
Totale				**10.329**	**10.329**

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

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

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze sono costituite da aree tutte di proprietà, come evidenziato nelle tabelle, il valore dei prodotti in corso su ordinazione è relativo ai costi di diretta imputazione, maggiorati degli oneri finanziari, dei costi dell'ufficio tecnico e dell'eventuale margine se ne sussistono i presupposti. Tali oneri finanziari sono stati proporzionalmente ripartiti secondo il valore percentuale degli interventi.

Immobili:

Senago Immobili da dismettere

La rimanenza risulta costituita dal valore di carico 13 appartamenti, 12 posti auto e 9 box in Via Piave ang. Febo Borromeo oltre a 2 appartamenti con relativi box in Via IV Novembre sempre nel Comune di Senago. Il decremento riguarda il costo di un immobile con relativo box venduto nel 2015

Senago lotto 2 Sn14

La rimanenza è stata riclassificata tra le immobilizzazioni materiali a seguito della sottoscrizione dei contratti di locazione per i 6 appartamenti rimasti in carico, come da convenzione, alla Cooperativa.

Intervento Pogliano Milanese

La rimanenza è costituita dal valore di un negozio rimasto in carico alla Cooperativa , assegnato e non ancora rogitato.

Intervento Parabiago - Il suo valore è costituito prevalentemente dal terreno dall'IMU e dagli oneri vari sostenuti per l'acquisto dell'area.

Intervento Pogliano Milanese Via Moroni - Il suo valore è costituito dall'IMU e dagli oneri vari sostenuti sia per l'acquisto dell'area che per la stipula della Convenzione con il Comune.

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.911.217	3.419.639	(508.422)

Rimanenze	01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	MARGINE	31/12/2015
Immobili in costruzione						
Senago _ Via Piave immobili da dismettere	1.071.125		61.719			1.009.406
Senago - SN 14 (convenzionata)	.366.064		663.627		297.563	0
Pogliano - M.se Comparto 2	169.441					169.441
Parabiago	1.110.194	11.434				1.121.628
Pogliano - Via Moroni	1.012.815	7.927				1.020.742
Totale	**3.729.639**	19.361	(725.346)		297.563	**3.321.217**
Fondo obsolescenza Magazzino	**(310.000)**			(100.000)		**(410.000)**
TOTALE RIMANENZE FINALI	**3.419.639**	**19.361**	**(725.346)**	**(100.000)**	**297.563**	**2.911.217**

Si precisa che il fondo svalutazione magazzino al 31.12.2014 pari a Euro 310.000, nel corso del 2015 è stato incrementato di ulteriori B 100.000, in quanto la Cooperativa ha ritenuto opportuno tutelarsi nel caso dovesse intervenire in futuro con opere di ristrutturazione straordinaria e/o di risanamento sugli immobili di proprietà da dismettere.

L'incremento si può evidenziare nel seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione	Importo
Fondo svalutazione magazzino a inizio esercizio	310.000
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	100.000
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	
Saldo fondo svalutazione magazzino a fine esercizio	410.000

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
161.325	161.504	(179)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni e a termine
Verso clienti	89.274			89.274	
Verso imprese controllate					
Verso imprese collegate					
Verso soci					
Crediti tributari	20.363			20.363	
Verso altri		51.688		51.688	
	109.637	**51.688**		**161.325**	

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	80.328	8.946	89.274	89.274		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.338	(8.975)	20.363	20.363		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	51.838	(150)	51.688		51.688	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	161.504	(179)	161.325	109.637	51.688	

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

Descrizione	Importo
Verso Clienti fatture emesse	66.751
Verso Clienti fatture da emettere	12.700
Acconti	9.823
	89.274

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

Descrizione	Importo
Comune di Senago	30.557
Condominio Il Cigno	20.337
Condominio Febo Borromeo	794
	51.688

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

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V /Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / altri	Totale
Italia	89.274					51.688	140.962
Totale	**89.274**					**51.688**	**140.962**

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
10.647.413	11.007.661	(360.248)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	10.646.601	11.004.845
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	812	2.816
	10.647.413	**11.007.661**

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
59.525	60.237	(712)

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa .
Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti			
Ratei attivi			
Altri risconti attivi	60.237	(712)	59.525
Totale ratei e risconti attivi	60.237	(712)	59.525

Il valore è rappresentato prevalentemente dalle quota di interessi attivi di competenza del 2015, maturata sul conto deposito titoli, intrattenuto presso la BCC Credito Cooperativo di Sesto S. Giovanni.

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
11.978.959	11.945.236	33.723

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Capitale	16.896	250		17.146
Riserva legale	2.646.706	15.229		2.661.935
Riserva straordinaria o facoltativa	9.205.300	34.011		9.239.311
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	25.573	550		26.123
Utili (perdite) dell'esercizio	50.761	34.444	(50..761)	34.444
Totale	**11.945.236**	**84.484**	**(50.761)**	**11.978.959**

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	**16.674**	**2.624.088**	**9.179.861**	**75.392**	**11.896.015**
Destinazione del risultato dell'esercizio				(75.392)	(75.392)
- riserva legale		22.618			22.618
- riserva straordinaria			50.512		50.512
Altre variazioni					
Tasse di iscrizioni soci	222		501		723
Risultato dell'esercizio precedente				50.761	50.761
Alla chiusura dell'esercizio precedente	**16.896**	**2.646.706**	**9.230.874**	**50.761**	**11.945.236**
Destinazione del risultato dell'esercizio				(50.761)	(50.761)
- riserva legale		15.229			15.229
- riserva straordinaria			34.011		34.011
Altre variazioni					
Tassa di iscrizione soci	250		550		800
Risultato dell'esercizio corrente				34.444	34.444
Alla chiusura dell'esercizio corrente	**17.146**	**2.661.935**	**9.265.435**	**34.444**	**11.978.959**

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	17.146	B			
Riserva legale	2.661.935	B			
Riserve statutarie		A, B			
Altre riserve	9.239.311	B			
Utili (perdite) portati a nuovo		A, B, C			
Totale	**11.918.392**				
Riserva non distribuibile	26.123				
Residua quota distribuibile					

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

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	3.700	4,63
Totale	**3.700**	**4.63**

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

Riserve	Libere	Vincolate dalla legge
Riserva legale		2.661.935
Riserva ind.art.12 legge 904/72		9.239.311
Altre		26.123
Totale		**11.927.369**

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
428.730	428.730	

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	428.730			428.730
Arrotondamento				
totale	**428.730**			**428.730**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2015, risulta così composta: (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Fondo manutenzione lavori straordinari B 313.772
Fondo rischi legali tassato B 48.119
Fondo di ripristino ambientale B 66.839

Nel corso dell'esercizio non sono stati fatti né incrementi né utilizzi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
87.881	79.896	7.985

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	79.896
Accantonamento nell'esercizio	8188
Utilizzo nell'esercizio	.
Altre variazioni	(203)
Totale variazioni	7.985
Valore di fine esercizio	87.881

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.
L'accantonamento al fondo risulta al netto dell' IRPEF dovuta sulla rivalutazione del fondo stesso al 31.12.2015
Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa al 31.12.2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti nel corso degli anni:
Soci dipendenti Euro 87.881
Altri dipendenti Euro 0

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.196.294	4.285.785	(89.491)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui per obbligazioni con obbligo di retrocessione	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso Soci per Prestito	3.574.598			3.574.598				
Debiti verso banche	20.453			20.453				
Acconti	208.988			208.988				
Debiti verso fornitori	166.636			166.636				
Debiti tributari	23.420			23.420				
Debiti verso istituti di previdenza	9.100			9.100				
Altri debiti	83.441	109.658		193.099				
Arrotondamento								
Totale	**4.086.636**	**109.658**		**4.196.294**				

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

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

Nominativo	Data scadenza	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Totale di cui postergati
Debito Vs. Prestito		3.574.598				3.574.598	
Totale		**3.574.598**				**3.574.598**	

RACCOLTA RISPARMIO PRESSO SOCI ¯ Informativa ai sensi della circolare della Banca di Italia 2 dicembre 1994 (G.U. 12 dicembre 1994 , n. 289)

I debiti verso soci per il prestito entro i dodici mesi si riferisce al valore dei versamenti dei soci per depositi a risparmio libero presso le casse della cooperativa.- Tale prestito è allocato tra i debiti a vista quindi entro dodici mesi anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative conferma una tenuta costante.- Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.- I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che concede una agevolazione nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- Il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio ¯ persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di B 72.187,32
- 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 cc. Che devono di fatto essere osservati.-

Nel rispetto di tali limiti ai prestiti effettuati da 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 del 26,00% applicata a titolo di imposta.-

Il Prestito Sociale ha registrato le seguenti variazioni:

Variazione Prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 01/01/2015	**3.740.746**
Versamenti del periodo	239.425
Interessi capitalizzati	46.128
Prelievi	(451.751)
Saldo al 31/12/2015	**3.574.598**

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 è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa (incrementato del 50% della differenza tra valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore IMU).

Le somme depositate sono normalmente tenute a vista, sempre a disposizione dei Soci stessi, in deposito presso istituti di credito e/o enti aderenti alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue con operazioni finanziarie sempre ispirate alla massima prudenza e garanzia. Quando se ne verifichi l'opportunità queste somme possono essere utilizzate per l'acquisto di aree edificabili, limitando il tempo del loro impiego al perfezionamento del finanziamento dell'operazione immobiliare con istituti di credito o altri enti finanziari

La nostra situazione si può così rappresentare:

	Descrizione	31/12/2015
A	Valore del prestito sociale al 31.12.2015	3.574.598
B	Patrimonio netto di riferimento al 31.12.2014	**11.945.236**
C	Valore degli immobili patrimoniali in proprietà (al netto ammortamenti finanziari)	
D	Valore IIMU degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale (valore catastale)	
E	Differenza fra valore IMU e Bilancio (al 50%)	
	Capacità di raccolta (B+E) * 3	35.835.708
E	**Rapporto fra patrimonio netto incrementato e moltiplicato e ammontare dei depositi**	10.02

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge, lo stesso è rimasto in linea con il saldo dell'esercizio precedente.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti	3.740.746	(166.148)	3.574.598	3.574.598		
Debiti verso banche	23.313	(2.860)	20.453	20.453		
Acconti	178.901	30.087	208.988	208.988		
Debiti verso fornitori	128.549	38.087	166.636	166.636		
Debiti tributari	27.464	(4.044)	23.420	23.420		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.854	(754)	9.100	9.100		
Altri debiti	176.958	16.142	193.100	83.441	109.658	
Totale debiti	4.285.785	(89.500)	4.196.295	4.086.636	109.658	

I debiti più rilevanti al 31/12/2015 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti Vs. fornitori	166.636
Acconti conto costruzione	208.988
	375.624

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

Il saldo è comprensivo dei debiti verso terzi a garanzia per B 87.994 sui contratti di appalto e dei debiti fornitori fatture da ricevere per B 16.735

La voce "Acconti conto costruzione" accoglie gli acconti, per operazioni di cessione di immobili assegnati ma non ancora rogitati e risulta così costituita:

Descrizione	Importo
Debiti verso soci c/costruzione Senago	60.000
Debiti verso soci c/costruzioni Pogliano	148.988
Totale	**208.988**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015, pari a Euro 20.453 è rappresentato dalla quota di mutuo residua erogata dall'Istituto di credito Intesa San Paolo relativa all'intervento di Pogliano Milanese ed è garantito da ipoteca di 1° grado per B 435.000.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate ed è così suddiviso:

Descrizione	Importo
Debiti vs.Irpef su retibuzioni, TFR e Lav.autonomi	11.422
Ritenuta Int. Attivi Prestito Soci	11.998
	23.420

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

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

Debiti per Area Geografica	V / Fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Cooperative e consorzi	V / Altri	Totale
Italia	166.636				193.099	359.735
Totale	**166.636**				**193.099**	**359.735**

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

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti					3.574.598	3.574.598
Debiti verso banche					20.453	20.453
Acconti					208.988	208.988
Debiti verso fornitori					166.636	166.636
Debiti tributari					23.420	23.420
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					9.100	9.100
Altri debiti					193.099	193.099
Totale debiti					4.196.294	4.196.294

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
15.000		15.000

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

Descrizione	Importo
ratei passivi	15.000
	15.000

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
La cifra stanziata a bilancio è relativa all importo che la Cooperativa dovrà pagare al Comune di Senago nel 2016, per l ultimazione delle opere di urbanizzazione dell intervento Sn14.
Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conti d'ordine

Nella voce `sistema improprio dei rischi _ sono collocate le fidejussioni bancarie ed assicurative a fronte degli interventi in essere

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

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Altri conti d'ordine	27.800	27.800	
	27.800	**27.800**	

Conto economico
A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
630.837	493.928	136.909

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	163.471	153.467	10.004
Variazioni rimanenze prodotti	(408.421)	100.126	(508.547)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	663.626		663.626
Altri ricavi e proventi	212.161	240.335	(28.174)
Totale	**630.837**	**493.928**	**136.909**

Riconoscimento ricavi
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell esercizio.
La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	163.471	153.467	10.004
Altri ricavi e proventi	212.161	240.335	(28.174)
	375.632	**393.802**	**(18.170)**

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	163.471
Totale	**163.471**

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
765.132	644.047	121.085

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	26.561	11.489	15.072
Servizi	318.754	316.428	2.326
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	98.804	101.130	(2.326)
Oneri sociali	28.031	28.710	(679)
Trattamento di fine rapporto	8.189	8.156	33
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.004		1.004
Ammortamento immobilizzazioni materiali	107.358	101.613	5.745
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	100.000		100.000
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	76.431	76.521	(90)
	765.132	**644.047**	**121.085**

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

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Utenze addebitate	23.332	20.125	3.207
Manutenzione fabbricati	22.409	30.554	(8.145)
Altre manutenzioni	0	3.544	(3.544)
Consulenze tecniche	9.473	4.428	5.045
Emolumenti amministratori	137.433	137.797	(364)
Canone di locazione automezzi	13.181	12.103	1.078
Compensi collegio sindacale	14.560	14.560	0
Pulizia uffici	6.117	6.318	(201)
Consulenze amministrative	29.656	30.020	(364)
Consulenze legali	9.908	11.478	(1.570)
Assicurazioni	6.239	5.633	606
Spese di rappresentanza	4.826	3.621	1.205
Telefoniche postali	3.340	3.235	105
Spese condominiali	38.280	33.012	5.268
	318.754	**316.428**	**2.326**

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.
I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	98.804	28.031	8.189
Non soci			
	98.804	**28.031**	**8.189**

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.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
232.769	248.020	(15.251)

Proventi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	295.021	329.307	(34.286)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(62.252)	(81.287)	19.035
	232.769	**248.020**	**(15.251)**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					294.914	294.914
Altri proventi					107	107
					295.021	**295.021**

Nella voce **`altri proventi finanziari_** sono ricompresi sia gli interessi trimestrali riconosciuti dal C.C.F.S. (Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo), per i depositi investiti presso le loro casse che la quota di ristorno gratuito da partecipazione, che è andato ad aumentare il capitale sociale della partecipata come deliberato dall'Assemblea Generale dei Soci.
Nel conto economico gli altri proventi finanziari da imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra gli altri proventi finanziari da altre imprese.

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi prestito Soci					46.558	46.558
Interessi medio credito						
Spese commissioni bancarie					15.694	15.694
					62.252	**62.252**

La voce **`interessi e altri oneri finanziari_** è rappresentata prevalentemente dagli interessi corrisposti ai soci sul Prestito Sociale, oltre alle spese bancarie sostenute per la gestione dei conti correnti sia ordinari che vincolati.

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
7.937	1.057	6.880

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Plusvalenze da alienazioni cespiti	6.350	Plusvalenze da alienazioni verso terzi	
Sopravvenienze attive	1.587	Sopravvenienza attiva	1.784
Totale proventi	7.937	Totale proventi	1.784
Varie		Varie	(727)
Totale oneri		Totale oneri	(727)
	7.937		**1.057**

I proventi straordinari e gli oneri straordinari *sono iscritti gli effetti derivanti dallo storno degli* accantonamenti e delle rettifiche di valore privi di giustificazione civilistica effettuati dalla società negli esercizi precedenti,
Nella voce proventi straordinari è ricompresa una plusvalenza dovuta alla vendita delle attrezzature del ristorante Ozio & Vizio, mentre nelle sopravvenienze è ricompresa una nota di credito Enel relativa al conguaglio energia elettrica addebitata in più negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Si ricorda che per le cooperative sia a proprietà divisa che indivisa il calcolo dell'IRAP deve essere effettuato secondo il criterio stabilito per gli Enti non commerciali; la base imponibile è costituita dall'imponibile retributivo ai fini previdenziali al quale vanno aggiunte le spese per le collaborazioni coordinate e continuative e di lavoro autonomo non professionale.-
Nel caso in cui si svolgano anche attività diverse da quella istituzionale (come nel nostro caso le locazioni commerciali) occorre considerare l'incidenza proporzionale delle stesse sull'ammontare complessivo di tutti i ricavi e determinarne l'imponibile.-

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
71.967	48.197	23.770

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	71.967	48.197	23.770
IRES	65.868	40.386	25.482
IRAP	6.099	7.811	(1.712)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	71.967	**48.197**	**23.770**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si ricorda che per le cooperative sia a proprietà divisa che indivisa il calcolo dell'IRAP deve essere effettuato secondo il criterio stabilito per gli Enti non commerciali; la base imponibile è costituita dall'imponibile retributivo ai fini previdenziali al quale vanno aggiunte le spese per le collaborazioni coordinate e continuative e di lavoro autonomo non professionale.-
Nel caso in cui si svolgano anche attività diverse da quella istituzionale (come nel nostro caso le locazioni commerciali) occorre considerare l'incidenza proporzionale delle stesse sull'ammontare complessivo di tutti i ricavi e determinarne l'imponibile.-

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate , derivante da perdite fiscali riportabili dell'esercizio, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Il venire meno di tale facoltà non è destinato a comportare la perdita del diritto alla deduzione dei componenti negativi di reddito essendo stata ammessa la possibilità di dedurre tali componenti in via extracontabile ai sensi dell'articolo 109, comma 4, lettera b), del T.U.I.R. come riformulato dal decreto legislativo n. 344/2003 recante la riforma del sistema fiscale statale. Dopo attento esame delle voci di bilancio si può concludere che non sussiste inquinamento fiscale nel bilancio della nostra cooperativa pertanto non si operato il disinquinamento fiscale e non si è rilevata fiscalità differita o anticipata.-

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

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	34.444	50.761
Imposte sul reddito	71.967	48.197
Interessi passivi/(attivi)	(232.769)	(248.020)
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(6.350)	
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(132.708)	(149.062)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	108.362	101.612
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	108.362	101.612
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(24.346)	(47.450)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	575.260	(3.419.639)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(8.946)	(80.328)

Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	38.087	128.549
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	712	(60.237)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	15.000	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	28.728	341.339
Totale variazioni del capitale circolante netto	648.841	(3.090.316)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	624.495	(3.137.766)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	232.769	248.020
(Imposte sul reddito pagate)	(50.140)	(77.535)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(58.853)	508.626
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	123.776	679.111
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	748.271	(2.458.655)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(944.432)	(2.157.287)
Flussi da disinvestimenti	6.350	
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	(600)	(2.356)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	(107)	(32.577)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(938.789)	(2.192.220)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.860)	23.313
Accensione finanziamenti		3.740.746
(Rimborso finanziamenti)	(166.148)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(721)	11.894.475
Rimborso di capitale a pagamento		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi e acconti su dividendi pagati		

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(169.729)	15.658.534
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(360.247)	11.007.659
Disponibilità liquide a inizio esercizio	11.007.661	
Disponibilità liquide a fine esercizio	10.647.413	11.007.661

Rendiconto Finanziario Diretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo diretto)		
Incassi da clienti		
Altri incassi		
(Pagamenti a fornitori per acquisti)		
(Pagamenti a fornitori per servizi)		
(Pagamenti al personale)		
(Altri pagamenti)		
(Imposte pagate sul reddito)		
Interessi incassati/(pagati)		
Dividendi incassati		
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	748.271	(2.458.655)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(944.432)	(2.157.287)
Flussi da disinvestimenti	6.350	
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	(600)	(2.356)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Flussi da investimenti)		
Flussi da disinvestimenti	(107)	(32.577)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(938.789)	(2.192.220)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.860)	23.313
Accensione finanziamenti		3.740.746
(Rimborso finanziamenti)	(166.148)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(721)	11.894.475
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(169.729)	15.658.534
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(360.247)	11.007.659
Disponibilità liquide a inizio esercizio	11.007.661	
Disponibilità liquide a fine esercizio	10.647.413	11.007.661

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	137.433
Collegio sindacale	14.560

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.560
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	7.000

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)
La società non ha emesso strumenti finanziari.-
Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Informazioni relative ai certificati verdi

Ai sensi dell'OIC N. 7 I CERTIFICATI VERDI si forniscono le seguenti informazioni:
La Società non ha certificati verdi

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

Ai sensi dell'OIC N. 8 LE QUOTE DI EMISSIONE DI GAS A EFFETTO SERRA si forniscono le seguenti informazioni:
La Società non ha quote di emissione gas a effetto serra

Informazioni relative alle operazioni realizzate con le parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22 bis, C.c)
Non si forniscono informazioni aggiuntive sui rapporti con le parti correlate in quanto tali rapporti non sono significativi e sono posti in essere a condizioni di mercato.

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.

Si dichiara che lo stato patrimoniale, il conto economico e/o la nota integrativa sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile.

Reg. Imp. 03527970150
Rea 94010

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO

Società Cooperativa
Sede in VIA PIAVE 3 - 20030 SENAGO (MI)
N.ro Iscrizione albo Nazionale Cooperative a mutualità prevalente A160352
Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signore e Signori Soci,
il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione chiude con un utile netto di Euro 34.444.
Di seguito verrà dato conto dell'attività svolta e dei criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità a quanto previsto all'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e all'art 2545 del codice civile in coerenza al carattere di Cooperativa a mutualità prevalente e verranno inoltre delineate le prospettive future della Cooperativa

Considerazioni preliminari: reagire alla crisi e seminare il futuro

Le valutazioni del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della crisi economica e finanziaria del Paese e in particolare sull'andamento della crisi del mercato immobiliare dell'area in cui opera la Cooperativa hanno ribadito l'opportunità di proseguire con una gestione 2015 accorta e prudente.
Nell'anno trascorso si sono registrati dei miglioramenti del quadro economico-finanziario nazionale e internazionale che hanno favorito una inversione di tendenza del ciclo da negativo a positivo: ma ancora insufficienti a caratterizzare un rilancio deciso della crescita economica tale da generare sviluppo dell'occupazione, fiducia e aspettative positive nel futuro. Nello specifico settore del mercato immobiliare non ci sono ancora chiari segnali di ripresa delle compravendite e i prezzi degli immobili, crollati molto in basso, consigliano di evitare per quanto possibile l'alto rischio insito nell'avvio di nuovi cantieri.
Il Consiglio di Amministrazione con la sua azione ha dimostrato che la Cooperativa anche nel 2015 ha confermato la sua capacità di tenuta alla perdurante crisi e, al tempo stesso, ha delineato una strategia di ampio respiro che sia in grado di traguardare la fase di crisi e ambisca a collocare la Cooperativa e la sua storia in un divenire in cui affermare i valori della cooperazione alla misura dei tempi e delle domande di una società in sensibile cambiamento.
Un progetto di tale portata richiede forze che a partire dalla condivisione degli intenti sappiano unirsi solidalmente e mettersi in gioco accettando le sfide di obiettivi nuovi e ambiziosi.
In questo senso si è lavorato e un rapporto proficuo di confronto e di condivisione strategica della cooperazione del futuro ha creato le condizioni per avviare con la Cooperativa E.CO.POLIS - Società Cooperativa un percorso per l'unificazione delle due cooperative. Le tappe formali di questo progetto si svilupperanno nel corso del 2016.

Andamento della gestione

- Nel corso d'esercizio sono stati completati i lavori di adeguamento alla vigente normativa dei vigili del fuoco degli 8 negozi con annesso sottonegozio siti in Comune di Pogliano Milanese alla via Arluno. Successivamente al rilascio del CPI (Certificato Prevenzione Incendi) del competente Comando dei vigili del fuoco, si è perfezionata una trattativa con la sottoscrizione del contratto di locazione commerciale per due dei tre negozi ancora disponibili alla locazione e si è inoltre perfezionata un'altra trattativa con la sottoscrizione, a gennaio 2016, del preliminare di assegnazione in proprietà di uno dei quattro box ricavati dall'intervento. Anche per i restanti 3 box ricavati dall'intervento è in corso una trattativa che presenta buone possibilità di andare a definizione con la sottoscrizione del preliminare di assegnazione in proprietà nel breve termine.

Nel corrente mese di aprile sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria dei locali del bar-ristorante di Senago in piazza Carlo Marx con rinnovo degli arredi e delle attrezzature, utilizzando quanto più possibile gli arredi e le attrezzature dismesse dell'ex bar-ristorante di via Piave-Febo Borromeo sempre in Comune di Senago. Con questo intervento è stata eseguita anche una manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'intero fabbricato di proprietà della Cooperativa.
Nell'esercizio sono stati avviati e terminati i lavori di trasformazione e adeguamento a uso ufficio dei locali dell'ex ristorante di via Piave-Febo Borromeo di Senago. Al termine dei lavori le suddette unità immobiliari sono state oggetto di una trattativa conclusasi positivamente con la sottoscrizione del contratto di locazione commerciale.
Prossimamente saranno avviati i lavori per la trasformazione e adeguamento a uso ufficio dei locali dell'ex bar di via Piave-Febo Borromeo.
All'inizio dell'esercizio è stato sottoscritto il contratto di locazione residenziale relativo all'ultimo appartamento disponibile dei 6 realizzati dalla Cooperativa nell'ambito del programma edilizio di EEP (Edilizia Economico e Popolare), lotto 2 SN 14 var. 34, realizzato nella frazione di Castelletto in Comune di Senago in fregio alla via Cavour, ora condominio `Risparmio e benessere_.
Degli appartamenti resi disponibili all'assegnazione in proprietà realizzati dalla Cooperativa in comune di Senago alla via Piave-Febo Borromeo si segnala l'assegnazione di un appartamento con box il cui rogito è stato stipulato nel corrente mese di marzo.
Recentemente è stata perfezionata una trattativa per la locazione dell'ultimo negozio disponibile sito in Comune di Senago alla via Piave.

1.2 - Corpo Sociale

A fine esercizio si sono registrate un totale di 11 nuove iscrizioni. Rispetto ai 3.613 Soci registrati al 31.12.2014 i Soci regolarmente iscritti al 31.12.2015, al netto delle cancellazioni per dimissioni o mortis causa, sono in totale 3.623.
Nel periodo 1.1.2016 - 31.03.2016 non si sono registrate nuove iscrizioni.

1.3 - Gestione del patrimonio immobiliare

Gli immobili, sia residenziali che commerciali, non direttamente utilizzati dalla Cooperativa sono stati dati in locazione o affittati con contratti d'affitto d'azienda. L'ammontare dei canoni introitati nell'esercizio è di Euro 212.161 Nell'esercizio, sugli immobili della Cooperativa, sono stati effettuati ammortamenti per complessivi Euro 88.501

1.4 - Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	163.471	153.467	10.004
Costi esterni	266.541	304.312	(37.771)
Valore Aggiunto	**(103.070)**	**(150.845)**	**47.775**
Costo del lavoro	135.024	137.996	(2.972)
Margine Operativo Lordo	**(238.094)**	**(288.841)**	**50.747**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	108.362	101.613	6.749
Risultato Operativo	**(346.456)**	**(390.454)**	**43.998**
Proventi diversi	212.161	240.335	(28.174)
Proventi e oneri finanziari	232.769	248.020	(15.251)
Risultato Ordinario	**98.474**	**97.901**	**573**
Componenti straordinarie nette	7.937	1.057	6.880
Risultato prima delle imposte	**106.411**	**98.958**	**7.453**
Imposte sul reddito	71.967	48.197	23.770
Risultato netto	**34.444**	**50.761**	**(16.317)**

1.5 - Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.952	2.356	(404)
Immobilizzazioni materiali nette	2.892.749	2.055.675	837.074
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	74.043	73.894	149
Capitale immobilizzato	**2.968.744**	**2.131.925**	**836.819**
Rimanenze di magazzino	2.911.217	3.419.639	(508.422)
Crediti verso Clienti	89.274	80.328	8.946
Altri crediti	20.363	29.530	(9.167)
Ratei e risconti attivi	59.525	60.237	(712)
Attività d'esercizio a breve termine	**3.080.379**	**3.589.734**	**(509.355)**
Debiti verso fornitori	166.636	128.549	38.087
Acconti	208.988	178.901	30.087
Debiti tributari e previdenziali	32.520	37.318	(4.798)
Altri debiti	83.441	67.300	16.141
Ratei e risconti passivi	15.000		15.000
Passività d'esercizio a breve termine	**506.585**	**412.068**	**94.517**
Capitale d'esercizio netto	**2.573.794**	**3.177.666**	**(603.872)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	87.881	79.896	7.985
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	538.388	538.388	
Passività a medio lungo termine	**626.269**	**618.284**	**7.985**
Capitale investito	**4.916.269**	**4.691.307**	**224.962**
Patrimonio netto	(11.978.959)	(11.945.236)	(33.723)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	10.329	10.329	
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.052.362	7.243.602	(191.240)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(4.916.268)**	**(4.691.305)**	**(224.963)**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Cooperativa e la sua capacità a mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

1.6 Principali dati finanziari

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	10.646.601	11.004.845	(358.244)
Denaro e altri valori in cassa	812	2.816	(2.004)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	**10.647.413**	**11.007.661**	**(360.248)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	3.574.598	3.740.746	(166.148)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	20.453	23.313	(2.860)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	**3.595.051**	**3.764.059**	**(169.008)**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**7.052.362**	**7.243.602**	**(191.240)**
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(10.329)	(10.329)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**10.329**	**10.329**	
Posizione finanziaria netta	**7.062.691**	**7.253.931**	**(191.240)**

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di

	31/12/2015	31/12/2014	31.12.2013
Liquidità primaria	2,64	2,68	2.66
Liquidità secondaria	3,35	3,50	3.45
Indebitamento	0,36	0,37	0.37
Tasso di copertura degli immobilizzi	4,09	5,66	5.61

L'indice di liquidità primaria è pari a 2,64. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 3,35. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0.36
I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Tasso di copertura degli immobilizzi 4.09
Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 4.09 risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi

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

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, e non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Cooperativa sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Cooperativa sia stata dichiarata colpevole in via definitiva e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Gestione finanziaria e rapporti con le Società partecipate

Il patrimonio finanziario della Cooperativa è un altro degli elementi che ne caratterizzano la sua forza e affidabilità. Esso è stato costituito e tutelato con duro e serio lavoro nel corso del tempo ed è puntualmente trattato nel precedente capitolo `1.6 Principali dati finanziari_ della presente relazione.
Le risorse finanziarie della Cooperativa vengono di norma utilizzate in investimenti in programmi edilizi o depositate e investite presso istituti finanziari partecipati dalla nostra Cooperativa e in altri istituti di credito.
L'ammontare degli interessi complessivi maturati a fine esercizio è di Euro 295.021.
La Cooperativa possiede quote in società del Movimento Cooperativo per complessivi Euro 22.355.
Per ulteriori approfondimenti sulle relazioni con parti correlate si rinvia a quanto sviluppato nella Nota Integrativa.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

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

Rischio di credito
Si deve ritenere che le attività finanziarie della Cooperativa abbiano una buona qualità creditizia.

Rischio di liquidità e credito
La Cooperativa non è esposta al rischio di liquidità e di credito
Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Prestito Soci
L'ammontare dei depositi del Prestito Soci al 31.12.2015 è di Euro 3.574.598. Come si può constatare si tratta di una somma rilevante che sottolinea la fiducia e la partecipazione del corpo sociale alla vita e agli obiettivi della Cooperativa. Sulle somme depositate viene riconosciuto un tasso medio di interesse vantaggioso per i Soci prestatori. Tutte le operazioni di prelievo e deposito sono completamente gratuite. In questo modo la Cooperativa agisce a tutela e valorizzazione del risparmio dei propri Soci. Gli interessi corrisposti complessivamente sui depositi nell'esercizio ammontano a Euro 46.558.
Al 29.03.2016 l'ammontare del Prestito Soci è di Euro 3.404.010.
Le somme depositate sono normalmente tenute a vista, sempre a disposizione dei Soci stessi, in deposito presso istituti di credito e/o enti aderenti alla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue con operazioni finanziarie sempre ispirate alla massima prudenza e garanzia. Quando se ne verifichi l'opportunità queste somme possono essere utilizzate per l'acquisto di aree edificabili, limitando il tempo del loro impiego al perfezionamento del finanziamento dell'operazione immobiliare con istituti di credito o altri enti finanziari

Notizie di carattere generale

Le rimanenze dei programmi edilizi sono state valutate secondo i seguenti criteri: `unità immobiliari già assegnate_, sulla base dei corrispettivi, proporzionalmente allo stato di avanzamento lavori; `unità immobiliari da assegnare_ sulla base dei costi diretti sostenuti.
Nell'esercizio è stato perfezionato il sito internet della Cooperativa.

Attività svolta e mutualità prevalente

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto principalmente l'assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenuti utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa, nonché in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo, connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale. Ai sensi dell'art. 2 della legge 31.1.1992 n° 59 e articolo 2545 del Codice civile, il Consiglio di Amministrazione nell'attività di gestione della società ha seguito i dettami dello Statuto operando in modo da rispettare quanto stabilito nello stesso per il conseguimento degli scopi sociali.-
La nostra Cooperativa, essendo una cooperativa a mutualità prevalente, è iscritta nell'apposito albo nazionale di cui all'articolo 2512 del Codice civile e svolge la propria attività nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.
I ricavi verificatesi nel corso del 2015 sono stati conseguiti prevalentemente con i soci iscritti nel rispetto del criterio richiesto dall'albo ex art. 2512 e 2513 del c.c., come si evince dal prospetto qui sotto riportato:
La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile

Descrizione	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle assegnazioni in proprietà e godimento e prestazione servizi	375.631	311.857	83.00 %
Costo del lavoro	135.024	135.024	100.00%

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lostatuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 cc:

- 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 ed i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

Evoluzione prevedibile della gestione

La scelta di unificare la nostra Cooperativa con la Cooperativa E.CO.POLIS è una scelta strategica con un orizzonte di grande respiro.
La severità della crisi economica e finanziaria che dura ininterrotta dal 2008 e che ha colpito in modo particolare il mercato immobiliare in cui si opera, obbliga tutti a un adeguato aggiornamento del proprio modo di essere. Occorrerà sapersi rapportare a una società che avrà caratteristiche e bisogni nuovi.

La Cooperativa del domani deve nascere oggi per essere strutturata e organizzata in modo affidabile alle sfide future. Le singole storie cooperative, per quanto rispettabili e gloriose, se rifiutassero o rinunciassero alle sfide dei tempi si consegnerebbero a una, forse lenta, ma inesorabile fine. La realtà e la storia della Cooperativa Nazionale di Senago devono continuare con forme e modalità nuove. Avere deciso di intraprendere il percorso di unificare con una fusione propria le due Cooperative: Nazionale di Senago ed E.CO.POLIS, una Cooperativa milanese di grandi dimensioni, per costruire una nuova realtà Cooperativa che sia all'altezza e protagonista delle sfide del futuro, è già di per se un primo importante risultato. Questo esito non era scontato quando sono iniziati i rapporti e i confronti tra i dirigenti delle due Cooperative. La diversità di dimensioni, di storie e di strutture patrimoniali non hanno impedito di sviluppare un confronto franco e sincero sulla necessità di mettersi in gioco insieme per una partita più impegnativa verso il futuro con un ruolo da protagonista. La condivisione di questa prospettiva unita al rispetto e alla stima reciproca ha favorito l'evoluzione positiva del confronto sino alla comune decisione di fondere le due Cooperative e fare nascere una nuova Cooperativa.
Il percorso per arrivare alla fusione si svilupperà nel corso del corrente esercizio e la nuova Cooperativa è previsto parta dal 1° gennaio 2017. Alcuni dati indicativi possono dare una idea della costituenda nuova Società Cooperativa: Soci 10.165; appartamenti di proprietà 1.506; box 1.140; unità commerciali 99; valore immobiliare delle proprietà B 223.000.000; terreni edificabili di proprietà valore B 2.150.000; patrimonio netto B 165.000.000; deposito Soci B 80.000.000; liquidità (titoli compresi) B 26.500.000; dipendenti 26.
Costruire questa nuova realtà Cooperativa e strutturarla perché sia all'altezza e protagonista delle sfide future è l'impegno che si è deciso di assumere e che nel corso del 2016 coinvolgerà il corpo sociale.
Nel corso d'esercizio continuerà inoltre ad essere data la massima cura e attenzione alla gestione delle attività in essere della Cooperativa: gestione del patrimonio immobiliare; locazione delle ultime unità commerciali disponibili; assegnazione in proprietà degli appartamenti di Senago di via Piave-Febo Borromeo; definizione e stipula della convenzione del Piano di Lottizzazione dell'area di proprietà in Comune di Parabiago oltre alla cura e gestione delle risorse finanziarie.

Conclusioni e destinazione del risultato d'esercizio

Gentili Signore e Signori Soci,
il positivo risultato di questo bilancio, che sarà revisionato e certificato dalla società Uhy Bompany Srl, è ancor più apprezzabile se si tiene conto che sono stati operati ammortamenti per Euro 108.362, pagati interessi passivi sul prestito sociale e su mutui per Euro 62.252 e che sono state accantonate imposte per Euro 71.967, il tutto per complessivi Euro 242.581.
Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio di B 34.444 come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	34.444
Destinazione:		
fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	1.033
Attribuzione:		
riserva legale	Euro	10.333
riserva statutaria	Euro	
riserva straordinaria	Euro	23.078

Senago, 29 marzo 2016

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Angelo Orsenigo)

Antonio Beltrame

Luigi Togni

Antonio Valenti

COOPERATIVA NAZIONALE DI SENAGO
SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA PIAVE 3 - 20030 SENAGO (MI)

N.ro Iscrizione albo Nazionale Cooperative a mutualità prevalente A160352

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

redatta ai sensi
dell'art. 14, primo comma, lett. a), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, nr. 39
e dell'art. 2429, secondo comma, del codice civile

IL COLLEGIO SINDACALE
Dott. Stefano Bignamini (Presidente)
Dott.ssa Danila Battaglia
Dott. Matteo Navaroni

All'Assemblea dei Soci della

Cooperativa Nazionale di Senago Società Cooperativa

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria è composta da:

1) sezione A) la "**Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del DLgs. 27 gennaio 2010 n. 39**";

2) sezione B) la "**Relazione ai sensi dell'art. 2429 co. 2 c.c.**".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del DLgs. 39/2010

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Cooperativa Nazionale di Senago, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal Conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla Nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane e che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 co. 3 del DLgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio.

Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa Nazionale di Senago al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Cooperativa Nazionale di Senago, con il bilancio d'esercizio della

Cooperativa Nazionale di Senago al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Nazionale di Senago al 31 dicembre 2015.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429 co. 2 c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;

ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel Conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2015) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente Relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429 co. 2 c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423 co. 4 c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Si sono anche avuti confronti con:

1. lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo;
2. la società di revisione UHY - Bompani incaricata della certificazione annuale del bilancio di cui alla legge 59/2012: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381 c.c., sono state fornite dal legale rappresentante sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del Collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409 co. 7 c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della Nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5 co. 4 del DPCM 10.12.2008.

Il Collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla Nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "ordinaria", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la Nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la Relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente Relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429 co. 1 c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inde-rogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 co. 4 c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426 co. 1 n. 6 c.c., il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B.I.5 dell'attivo dello Stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella Nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" con correlato commento in Nota integrativa, permettono una esauriente intelligibilità del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della Relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro **34.444**.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente Relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

Senago, 20 aprile 2016

UHY Bompani Srl
Audit and Assurance

Via Aurelio Saffi 25
20123 Milano

Telefono +39 02 4986350-7
E-mail milano@uhy-it.com
PEC uhybompani@legalmail.it
Web www.uhyitaly.com

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci della

Cooperativa Nazionale di Senago Società Coop.

Via Piave 3

20030 Senago (Mi)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio Certificazioni

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della **Cooperativa Nazionale di Senago Società Coop.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms
Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159
Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI
Altri uffici a Roma, Firenze/Viareggio e Padova

UHY Bompani Srl
Audit and Assurance

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **Cooperativa Nazionale di Senago Società Coop.** al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione, nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione", relativamente alla decisione di intraprendere il percorso di unificare con una fusione propria la Cooperativa Nazionale di Senago e la E.CO.POLIS, una cooperativa milanese di grandi dimensioni. Il percorso per arrivare alla fusione si svilupperà nel corso dell' esercizio corrente e la nuova cooperativa è previsto parta dal 1° gennaio 2017.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa esclusivamente ai sensi dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, la revisione legale ex art. 2409-bis del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

UHY Bompani S.r.l.

Gabriella Ricciardi

Milano, 14 aprile 2016

REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ASSEGNATE IN GODIMENTO O LOCATE PER USO ABITATIVO E DEI BOX E POSTI AUTO

Art. 1 – Adozione del regolamento

La Società Cooperativa "DELTA ECOPOLIS Società Cooperativa" con sede in Milano - iscritta al numero REA MI – 2110475 Codice fiscale 09730850964 ha adottato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 luglio 2017 il presente REGOLAMENTO

Art. 2 - Uso dell'alloggio assegnato in godimento o in locazione

L'alloggio viene assegnato in godimento o in locazione ai Soci ad uso esclusivo di abitazione.
La Cooperativa, a seguito di motivata richiesta scritta dell'Assegnatario o dal Locatario, potrà autorizzare l'uso promiscuo dell'alloggio, purché resti sempre prevalente l'uso abitativo.
Per gli immobili adibiti ad abitazione è fatto divieto di svolgere un'attività lavorativa che comporti afflusso di pubblico salvo il caso in cui non sia espressamente autorizzata dalla Cooperativa.
L'Assegnatario o il Locatario degli immobili adibiti ad abitazione deve stabilire la residenza anagrafica presso l'alloggio assegnato e deve abitarlo in modo continuativo col proprio nucleo familiare, risultante dal certificato di stato di famiglia o da un documento equipollente, rilasciato dalle autorità, atto a certificare la stabile convivenza, nel rispetto dei limiti di capienza previsti dalla Legge. Ogni variazione della composizione del nucleo familiare deve essere segnalata alla Cooperativa in forma scritta entro 30 giorni dalla modifica.

Art. 3 - Convivenze

L'Assegnatario o il Locatario che, dopo l'assegnazione, intenda convivere stabilmente con una o più persone presso l'alloggio assegnatogli in godimento dovrà comunicarlo alla Cooperativa, in forma scritta, corredandola con lo stato di famiglia o altro documento equipollente. Il convivente si rende responsabile in solido per tutta la durata della convivenza con l'Assegnatario di tutte le obbligazioni assunte nei confronti della Cooperativa. Analoga comunicazione dovrà essere fatta nel caso in cui l'Assegnatario o il Locatario intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni.

Art. 4- Divieto di subaffitto

È fatto divieto di subaffittare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare assegnata in godimento o di concederla in uso a terzi, anche occasionalmente, in forma parziale o di affittacamere. La violazione di questo divieto fa decadere l'assegnazione dell'alloggio e obbliga il Socio al rilascio dello stesso entro un termine previsto dal CDA

Art. 5 - Uso del box o posto auto

Il box o posto auto può essere utilizzato esclusivamente dall'Assegnatario o dal Locatario e dai suoi conviventi per gli usi previsti dalla Legge.
È fatto divieto di modificare l'uso del box trasformandolo in magazzino, officina, sala di ritrovo o per altre attività diverse dal ricovero di automezzi.

Art. 6 - Uso dei posti bicicletta

E' fatto divieto di parcheggiare le biciclette negli spazi comuni in luoghi diversi dalle rastrelliere o, ove disponibili, nei locali comuni predisposti a tal fine dalla Cooperativa la quale si riserva la facoltà di rimuovere le biciclette parcheggiate al di fuori dei suddetti spazi o abbandonate.
L'entrata e l'uscita in bicicletta dagli stabili sociali deve avvenire con accompagnamento a mano.

Art. 7 - Responsabilità dell'Assegnatario o del Locatario

L'Assegnatario o il Locatario deve servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contemplato nel presente regolamento.
L'Assegnatario o il Locatario è responsabile, e come tale risponde personalmente nei confronti della Cooperativa, dei danni arrecati all'unità immobiliare assegnata, alle pertinenze e alle parti comuni dello stabile o a terzi in genere per fatto proprio, dei propri familiari e conviventi, dei propri ospiti e visitatori, dei propri dipendenti, collaboratori, anche occasionali, e fornitori, nonché per i danni causati da animali domestici di cui abbia la custodia. L'Assegnatario o il Locatario è tenuto a far conoscere e far rispettare il presente Regolamento ai propri familiari e conviventi e alle altre persone che abbiano accesso, anche solo occasionale, allo stabile sociale, rendendosi personalmente responsabile nei confronti della Cooperativa delle violazioni commesse.

Art. 8 - Assenza prolungata
L'Assegnatario o il Locatario, che per qualsiasi motivo debba lasciare l'unità immobiliare incustodita per un periodo superiore a 6 mesi, deve giustificarne i motivi alla Cooperativa in forma scritta e concordare con la stessa le modalità di pagamento dei canoni in scadenza e le modalità di accesso all'unità immobiliare per eventuali necessità di emergenza. Nel caso in cui non venissero date tali modalità di accesso e si verificasse un'emergenza la Cooperativa è autorizzata ad accedere all'abitazione con l'eventuale ausilio della Forza Pubblica o di altri Enti (Vigili del Fuoco, ecc.).

Art. 9 - Addebito del canone e delle spese
L'Assegnatario o il Locatario deve provvedere al puntuale pagamento alla Cooperativa del canone di godimento o di locazione previsto e delle spese di competenza dell'unità immobiliare assegnata o locata e/o per il box e/o posto auto. La mancata fruizione dei servizi offerti non può essere motivo di mancato versamento della quota di canone o di spesa imputata.
L'Assegnatario o il Locatario che non ottempera ai pagamenti dovuti entro le scadenze contrattuali viene considerato moroso.
Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti alla Cooperativa comporterà l'applicazione degli interessi di mora in base alle vigenti disposizioni di legge.
La Cooperativa porrà in essere ogni iniziativa utile al recupero di quanto dovuto, ivi compresa l'assunzione dei provvedimenti di esclusione da Socio o revoca di tutti gli atti di assegnazione in essere.

Art. 10 - Criteri di ripartizione delle spese
Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa determina i criteri di ripartizione delle spese e le metodologie di calcolo e di ripartizione con cui addebitare le spese.

Art. 11 - Addebiti diretti
I costi determinati da negligenza, trascuratezza, uso improprio delle parti comuni e degli impianti o da atti di vandalismo, verranno addebitati direttamente ai responsabili degli stessi se chiaramente individuati oppure saranno ripartiti fra tutti gli Assegnatari o Locatari.

Art. 12 - Obblighi
Gli Assegnatari o i Locatari ed i loro conviventi hanno l'obbligo di attenersi a quanto prescritto dalle Leggi vigenti, dallo STATUTO SOCIALE, dai regolamenti interni, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e da ogni altro provvedimento che favorisca e permetta il conseguimento degli scopi sociali.

Oltre a quanto già indicato negli articoli precedenti gli Assegnatari o i Locatari ed i loro conviventi hanno i seguenti obblighi:

- **a.** Mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Assegnatari o Locatari e del personale di custodia e pulizia, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie;
- **b.** Mantenere le unità immobiliari assegnate e le parti comuni in corrette condizioni di decoro, igiene e pulizia;
- **c.** Fare eseguire tutte le riparazioni e le normali manutenzioni ordinarie poste a suo carico con particolare riferimento a quanto previsto dalle norme pubbliche e quanto stabilito dalla Cooperativa;
- **d.** Consentire l'accesso – in base alle esigenze della Cooperativa - ad operai, tecnici ed altri incaricati della Cooperativa, per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari, ovvero per eseguire lavori sulle parti comuni o sugli impianti dell'edificio o nelle unità immobiliari confinanti, ovvero per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento di obblighi di legge;
- **e.** Rispettare le disposizioni emanate dalla Cooperativa in materia di uso delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici;
- **f.** Rispettare le norme comunali e le disposizioni della Cooperativa in materia di raccolta differenziata e di smaltimento dei rifiuti. Nel caso di violazioni accertate sarà facoltà della Cooperativa addebitare le eventuali sanzioni ricevute al responsabile.
- **g.** Segnalare per iscritto alla Cooperativa, utilizzando l'apposita modulistica, l'insorgenza di situazioni di pericolo, guasti all'interno delle unità immobiliari o nelle parti comuni. In allegato A) si riporta l'elenco delle manutenzioni il cui costo è a carico dell'Assegnatario o del Locatario;
- **h.** Comunicare alla Cooperativa i recapiti telefonici di reperibilità e l'indirizzo di posta elettronica per eventuali emergenze.

Art. 13 – Regole di comportamento

Locali, sale, giardini ed ogni altra parte di godimento comune per tutti gli Assegnatari o Locatari debbono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo a cui sono stati destinati.

È fatto divieto all'Assegnatario o al Locatario e ai loro conviventi di:

- **a)** Sostare o occupare gli spazi comuni in maniera impropria o difforme da quella a cui sono destinati.
- **b)** Collocare negli androni, nelle scale, nei pianerottoli o nei ballatoi qualunque tipo di oggetti personali, vasi o materiale di qualsiasi genere al fine di garantire la fruibilità delle vie di fuga e l'accesso dei mezzi di soccorso
- **c)** Accedere, sostare o parcheggiare nelle aree comuni con il proprio automezzo o con altri veicoli, salvo operazioni di carico e scarico di oggetti pesanti e voluminosi da concordarsi con la Cooperativa e salvo i veicoli di residenti autorizzati;
- **d)** Esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato fuori dai balconi o alle finestre;
- **e)** Scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;
- **f)** Tenere nelle unità immobiliari assegnate sostanze pericolose (infiammabili, esplosive o corrosive) o materiali di notevole peso che possano arrecare danno o pericolo a cose o persone;
- **g)** Gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi inquinanti, lettiere per animali e tutto ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
- **h)** Applicare, all'esterno dell'edificio, sul portone, sulle finestre, sui balconi e in qualsiasi spazio comune, targhe, cartelli, striscioni, insegne o altri mezzi personali di segnalazione, senza l'autorizzazione scritta della Cooperativa;

i) Lavare autoveicoli o altri oggetti nei cortili, nei corselli dei box o in altri spazi comuni non adibiti a tale uso;
j) Utilizzare a fini personali l'energia elettrica delle parti comuni;
k) Utilizzare l'ascensore come montacarichi, salvo quelli appositamente adibiti a tale scopo;
l) Consentire l'uso dell'ascensore a bambini di età inferiore a 12 anni non accompagnati;
m) Installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, veli, veneziane, coperture, cancelletti anti intrusione o altri accessori con tipologia e colore difformi da quelli indicati dalla Cooperativa e comunque senza previa autorizzazione della Cooperativa;
n) Dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte esterna e relativa alla propria unità immobiliare di colore differente da quello definito dalla Cooperativa;
o) Collocare vasi di fiori all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre senza adeguate protezioni anti-caduta. L'innaffiatura delle piante esposte sui balconi deve avvenire tra le ore 20 e le ore 7 avendo cura di evitare sgocciolamenti sul suolo pubblico o nelle parti comuni;
p) Posizionare sul balcone oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza del parapetto e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o arrechi disturbo agli altri abitanti;
q) Installare sui balconi o su parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti e impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa;
r) Far circolare liberamente o lasciare sui balconi e spazi comuni animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare, provocare danni, o la cui presenza contrasti con le disposizioni di Legge o municipali;
s) Utilizzare in maniera impropria radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in modo particolare prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00.
t) Installare impianti di video sorveglianza il cui angolo visuale delle riprese non sia limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri Assegnatari o i Locatari.

Art. 14 – Giochi dei bambini

La Cooperativa riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età.

Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere favorito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo (dalle 22 alle 9 del mattino e dalle 12 alle 16).

E' responsabilità dell'Assegnatario o del Locatario, dei loro famigliari o conviventi vigilare affinché i bambini ed i ragazzi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti.

Art. 15 - Modifiche interne alle unità abitative o box

Le unità immobiliari vengono consegnate nelle condizioni di stato e manutenzione accettate dall'Assegnatario o dal Locatario.

L'Assegnatario o il Locatario non può apportare modifiche interne senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa.

In particolare:

a) La concessione dell'autorizzazione da parte della Cooperativa potrà essere subordinata all'assunzione da parte dell'Assegnatario o del Locatario dell'impegno a rimuovere le modifiche apportate al rilascio dell'alloggio ripristinando lo stato iniziale.
b) Tutti i costi per la realizzazione dei lavori interni, compresi eventuali oneri per autorizzazioni, sgombero macerie o altro, sono a carico dell'Assegnatario o del Locatario.

c) In caso di interventi che, a norma delle Leggi vigenti, richiedano il rilascio di autorizzazioni amministrative, di progettazioni particolari o di certificazioni di messa a norma, sono a carico dell'Assegnatario o del Locatario che dovrà avvalersi di un tecnico iscritto all'Albo richiesto dalla Legge.
d) L'Assegnatario o il Locatario è tenuto a conservare le autorizzazioni e certificazioni relative ai lavori eseguiti e a consegnarli in copia alla Cooperativa.
e) In caso di sostituzione di materiali e/o apparecchiature, i nuovi prodotti devono rispondere alle caratteristiche previste dalla normativa vigente.
f) In caso di sostituzione di piastrelle o pavimenti, l'Assegnatario o il Locatario dovrà garantire una scorta pari almeno al 10% della superficie oggetto di nuova posa.
g) La Cooperativa ha la facoltà di controllare l'esecuzione e la conformità dei lavori.

Per le modifiche o migliorie introdotte, l'Assegnatario o il Locatario in caso di rilascio non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento economico, né da parte della Cooperativa né da parte del subentrante. Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza dell'Assegnatario o Locatario, modifiche non autorizzate, non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'Assegnatario o il Locatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per tali attività.

Art. 16- Esonero di responsabilità

l'Assegnatario o il Locatario, i loro famigliari o conviventi e i loro ospiti che accedano, anche temporaneamente, entro le proprietà della Cooperativa esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità non dovuta a dolo o colpa grave:

a) Per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe;
b) Per eventuali malfunzionamenti, sospensioni dei servizi o degli impianti;
c) Per eventuali furti e per danni derivanti dai furti stessi;
d) Per danni causati dal conducente di ogni tipo di mezzo all'interno degli stabili;
e) Per danni connessi o derivanti dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuate dal personale di custodia.

Art. 17 - Interdizione o incapacità

Nel caso in cui l'Assegnatario o il Locatario venisse dichiarato incapace o interdetto, l'amministratore di sostegno, il tutore o il curatore sono tenuti a:

a) Prendere conoscenza del Regolamento della Cooperativa;
b) Comunicare alla Cooperativa entro 30 giorni la loro nomina;
c) Adempiere per conto dell'assistito a tutte le sue obbligazioni nei confronti della Cooperativa;
d) Concordare con la Cooperativa le modalità di versamento di una cauzione atta a coprire le eventuali spese di sgombero dei locali assegnati oltre ad un importo pari a 3 mensilità di canone e spese.

Art. 18 - Infrazioni del regolamento

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, la Cooperativa invierà formali diffide le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. Gli Assegnatari o i Locatari rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

Per le infrazioni al presente regolamento sarà facoltà della Cooperativa irrogare agli inadempienti, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. Tali somme saranno destinate a copertura delle spese ordinarie.

Art. 19 – Disposizioni generali

Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme di Legge o ai regolamenti comunali o di Pubblica Sicurezza.

* * *

NOTA : Gli articoli del presente Regolamento riguardanti l'uso delle parti comuni si intendono sostituiti da quanto contenuto nel Regolamento condominiale ove esistente.

Allegato A) al Regolamento interno edifici

Sono a totale carico degli Assegnatari o dei Locatari, anche se talvolta eseguite dalla Cooperativa le riparazioni di parti particolarmente soggette ad usura conseguente al normale usufrutto dei locali, negozi, cantine e box, con particolare riferimento alle sotto indicate voci:

1. sostituzione cinghia delle tapparelle, relativo movimento di riavvolgimento, rullo avvolgitore, riparazione avvolgibile e/o persiane;

2. tutti i rubinetti con relativi componenti e raccordi (guarnizioni, flessibili, saracinesche di chiusura parziale ecc.) esclusi quelli di chiusura generale dell'appartamento, impianto adduzione Gas a valle della valvola di sicurezza posta all'ingresso dell'appartamento;

3. sedili, gommino e canotto di collegamento ai sanitari (W.C., bidet, lavelli, ecc) meccanismi e guarnizioni delle cassette interne accumulo acqua, cassette esterne complete e passi rapidi;

4. apparecchi sanitari (lavelli, wc, bidet, ecc.);

5. pareti, piastrelle rivestimento pareti, pavimenti in piastrelle, marmettoni e parquet, forate, cavillate a causa di assestamento ecc.;

6. impianto elettrico completo a valle del salvavita, impianto d'antenna TV a valle della presa d'ingresso all'appartamento;

7. apparecchio citofonico interno;

8. serrature, maniglie ed altri accessori inerenti l'apertura e chiusura dei serramenti negli appartamenti, (finestre, porte interne, portoncini d'entrata e porte ripostiglio) negozi, cantine e box;

9. tende esterne e relativi movimenti sia dei balconi che dei negozi;

10. manutenzione serrande – negozi, box e porte cantine;

11. vetri dei serramenti, dei balconi, delle cantine e dei box;

12. manutenzione ordinaria dei serramenti in legno e delle ringhiere metalliche;

13. pulizia e manutenzione scarichi balconi, logge e terrazzi privati;

14. manutenzione ordinaria caldaie riscaldamento autonomo e caloriferi (ad es. sostituzione manopole e/o valvole di sfiato);

15. Tutti gli elementi sopracitati rotti per incuria e/o usura

REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E BOX SOCIALI

Il presente Regolamento disciplina il rapporto sociale tra i Soci e la Cooperativa per quanto riguarda l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato ai Soci degli immobili di proprietà sociale.

TITOLO I – RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO E GRADUATORIE

Articolo 1

Il Socio che intende ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio deve farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione secondo le modalità e nei termini previsti dal Regolamento vigente e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Articolo 2

Il Socio viene inserito nella graduatoria di assegnazione in godimento di un alloggio se è in regola con tutti i prescritti requisiti di legge, di Statuto e di Regolamento ed ha effettuato il versamento a titolo di deposito sociale fruttifero la cui entità viene stabilita periodicamente dal Consiglio di Amministrazione e resa pubblica mediante affissione nelle sedi e sul sito internet della Cooperativa. Analoga procedura è prevista per la richiesta di un box o di un posto auto pertinenziale.

La domanda di assegnazione viene inserita in graduatoria solo successivamente al versamento sul proprio libretto di Prestito Sociale dell'importo stabilito dal Consiglio di Amministrazione. Tale deposito sociale sarà fruttifero di interessi e considerato quale deposito ordinario, dovrà inoltre essere mantenuto integro e non potrà essere diminuito pena la decadenza dalla graduatoria.

Ottemperato a quanto sopra il Socio assume quindi la qualifica di Socio prenotatario.

Il Socio prenotatario viene iscritto nella graduatoria assegnazione alloggi in ordine cronologico in base alla data di accettazione della domanda con assegnazione di un numero progressivo. La graduatoria è consultabile presso gli uffici della Cooperativa. In qualsiasi momento può chiedere la cancellazione dalla lista prenotazione alloggi e la restituzione del deposito sociale fruttifero, mantenendo tutti gli altri diritti conferiti al Socio dallo Statuto Sociale.

Il Socio prenotatario che perda la qualifica di Socio per decadenza, per recesso o per espulsione, viene automaticamente cancellato anche dalla lista prenotazione alloggi con restituzione del deposito sociale.

Con l'assegnazione in godimento di un alloggio sociale il Socio viene automaticamente cancellato dalla graduatoria prenotazione alloggi.

Articolo 3

Il Socio assegnatario che richiede un cambio di alloggio verrà inserito nuovamente nella graduatoria di assegnazione alloggi alla data di presentazione della domanda di cambio.
Tale domanda, da presentarsi in Cooperativa su apposito modulo, viene considerata quale nuova richiesta di assegnazione ed è soggetta alle modalità di cui al precedente articolo 2.

Articolo 4

Le graduatorie vengono definite in base alla data di accettazione da parte della Cooperativa della domanda di assegnazione ed al regolare versamento dei depositi fruttiferi previsti all'atto della richiesta e sono le seguenti:

a. Graduatoria per assegnazione alloggio;
b. Graduatorie assegnazione box e posti auto.

Il Consiglio di Amministrazione potrà istituire ulteriori graduatorie per l'assegnazione ai Soci di spazi comuni.

Articolo 5

I box e i posti auto sono concessi in assegnazione al Socio, previo versamento del deposito vincolato infruttifero stabilito dal Consiglio di Amministrazione, solo per ospitare gli autoveicoli i cui dati vengono forniti alla Cooperativa all'atto dell'assegnazione e successivamente aggiornati a cura del Socio assegnatario.
I Soci che abbiano presentato regolare domanda di assegnazione box/posto auto verranno inseriti in graduatoria in base alla data di presentazione della domanda.
Per l'assegnazione di un box/posto auto verrà comunque data priorità ai Soci assegnatari di alloggio e/o ai componenti del loro nucleo famigliare.
I box/posti auto potranno inoltre essere assegnati ai Soci in modalità temporanea nel caso in cui vi sia un'eccedenza di box/posti auto rispetto alle richieste dei Soci assegnatari di alloggi nel medesimo stabile dove è situato il box/posto auto.

TITOLO II – ASSEGNAZIONE PER CAMBIO ALLOGGIO E PER PRIMA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO – ASSEGNAZIONE DI BOX E/O POSTO AUTO

Articolo 6

Periodicamente la Cooperativa provvederà alla pubblicazione di un bando contenente l'elenco degli alloggi disponibili come segue:

- sul sito internet della Cooperativa;
- mediante affissione nelle sedi territoriali;
- con altre forme stabilite dal Consiglio di Amministrazione che verranno comunicate ai Soci.

Il bando conterrà per ogni alloggio l'ubicazione, la descrizione e le condizioni economiche (canone annuo di godimento, spese accessorie ed entità del deposito infruttifero) e la data entro la quale deve essere presentata la richiesta di partecipazione all'assegnazione.
A seguito della pubblicazione periodica del bando il Socio interessato all'assegnazione di un alloggio dovrà iscriversi al bando entro il termine indicato.
Per iscriversi al bando sarà necessario compilare il "Modulo richiesta alloggio" presente sul sito internet della Cooperativa nell'area riservata ai Soci o disponibile presso le sedi territoriali della Cooperativa.
Per ogni bando la Cooperativa procederà alla protocollazione delle richieste ricevute.

Articolo 7

Per poter concorrere alla prima assegnazione di alloggio il Socio e i suoi familiari conviventi non devono essere proprietari, all'atto dell'assegnazione, di altro alloggio nell'ambito della Città metropolitana di Milano, ritenuto idoneo dalle leggi vigenti in materia.
Il Socio dovrà dichiarare per iscritto di avere i suddetti requisiti e - ai fini della determinazione del regime IVA applicabile al canone di godimento – dichiarare di aver usufruito o meno delle agevolazioni fiscali previste per la "prima casa" relative a unità immobiliari in proprietà.
Gli alloggi costituiti con intervento di mutui agevolati, di contributi o concorsi da parte di Enti pubblici potranno essere assegnati solo ai Soci che, all'atto di assegnazione, saranno in possesso oltre ai requisiti di cui al presente Regolamento, anche di quelli prescritti dalla legge, dai regolamenti e dalle eventuali convenzioni.

Articolo 8

I Soci interessati all'assegnazione di un alloggio dovranno presentarsi alla riunione di assegnazione nel luogo, giorno ed ora indicati nel Bando.
La Commissione assegnazioni, nominata dal Consiglio di Amministrazione e supportata dal Responsabile del processo di assegnazione, procederà quindi alla chiamata nominativa dei Soci presenti in proprio o per delega, seguendo l'ordine cronologico della graduatoria assegnazione alloggi.
Il Socio chiamato potrà:

- dichiarare a quale alloggio è interessato e procedere con l'accettazione dell'alloggio;
- proporsi quale 'riserva' nel caso in cui l'alloggio a cui è interessato sia già stato provvisoriamente assegnato ad altro Socio;
- rinunciare agli alloggi nel caso in cui l'alloggio prescelto fosse già stato assegnato ad altro Socio.

I Soci non registrati all'inizio della riunione di assegnazione vengono considerati come non iscritti al Bando.

Al Socio accettante verrà immediatamente rilasciata una ricevuta provvisoria di assegnazione.
Esaurita la consultazione, si formerà per ogni bando una lista di Soci provvisoriamente assegnatari e una lista di Soci di 'riserva' in caso di rinuncia da parte dei Soci provvisoriamente assegnatari. I Soci di 'riserva' potranno subentrare, nel rispetto dell'ordine cronologico di graduatoria di assegnazione degli alloggi.
I Soci provvisoriamente assegnatari verranno convocati per la visita dell'alloggio entro 8 gg. lavorativi dalla riunione ed entro i successivi 3 giorni lavorativi ciascun Socio dovrà sottoscrivere l'accettazione dell'alloggio, preliminare alla firma dell'atto di assegnazione.
Della riunione di assegnazione verrà redatto verbale, da conservarsi tra gli atti societari.
Per ogni Bando verrà data comunicazione della data di chiusura.

Articolo 9

Il Socio provvisoriamente assegnatario che sia già assegnatario di altro alloggio della Cooperativa dovrà sottoscrivere un nuovo atto di assegnazione.
L'assegnazione definitiva si concretizza ottemperando a quanto previsto dal successivo articolo 11.
L'accettazione del cambio comporta automaticamente la revoca dell'assegnazione dell'alloggio precedentemente in uso.
Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone e le spese del vecchio alloggio sino alla data di assegnazione del nuovo alloggio.
Il Socio che non prenda possesso del nuovo alloggio alla data prevista e che pertanto non renda disponibile il vecchio alloggio sarà tenuto al pagamento della rata trimestrale di canone e spese di entrambi gli alloggi e ciò sino all'effettivo rilascio del vecchio alloggio.
Il Socio che si trasferisce non può occupare entrambi gli alloggi per un periodo superiore al trimestre.

Articolo 10

Fino alla data di assegnazione definitiva è facoltà del Socio rifiutare l'assegnazione provvisoria senza perdere la posizione acquisita in graduatoria.

Articolo 11

Il Socio che conferma l'assegnazione provvisoria deve, pena la decadenza dell'assegnazione provvisoria, entro il termine di 10 giorni:

a. versare o integrare l'importo complessivo del Deposito vincolato Infruttifero nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione. Tale importo verrà restituito al Socio in caso di rinuncia prima dell'assegnazione definitiva;
b. consegnare lo stato di famiglia;

c. consegnare un'autocertificazione, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo nella Città metropolitana di Milano;
d. consegnare copia della Certificazione Unica rilasciata dal datore di lavoro o copia del Modello Unico persone fisiche dei componenti il nucleo famigliare;
e. consegnare ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio iAmministrazione;
f. nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati, il Socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi. Qualora il Socio non possieda i requisiti stabiliti dalla convenzione l'assegnazione verrà revocata;

La Commissione assegnazioni, sulla base della documentazione ricevuta, consegna al Consiglio di Amministrazione una relazione nella quale sono indicate le considerazioni per procedere o meno all'assegnazione definitiva dell'alloggio.

Qualora il reddito annuo del Socio assegnatario provvisorio e dei suoi eventuali coobbligati, quale risultante dai documenti di cui al precedente punto d., non fosse congruo e capiente per adempiere al pagamento di canone di godimento e spese, il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere specifiche garanzie e, in mancanza o qualora le garanzie prodotte non fossero idonee, rifiutare la stipula dell'assegnazione.

L'assegnazione definitiva si concretizza con la firma dell'atto di assegnazione. Nel caso di assegnazione in godimento di un box o posto auto, oltre all'appartamento, il Socio dovrà sottoscrivere anche il contratto di assegnazione del box o posto auto.

La data di assegnazione definitiva viene fissata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata ai Soci interessati.

Entro 180 giorni dall'assegnazione definitiva il Socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione. Il requisito attestante la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione dovrà essere rispettato per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

Articolo 12

Il Socio che successivamente all'assegnazione definitiva non abbia materialmente preso possesso dell'alloggio o dichiari di rinunciarvi verrà considerato rinunciatario ai sensi dell'art. 9.

La Cooperativa prenderà immediatamente possesso dell'alloggio per riassegnarlo al primo dei Soci avente diritto.

La Cooperativa tratterrà a titolo di indennizzo la trimestralità del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie versato dal Socio.

Nel caso in cui la rinuncia da parte del Socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, fermo restando quanto stabilito dal comma precedente, con delibera motivata, il Consiglio di Amministrazione può conservare al Socio la sua originale posizione nella lista di prenotazione alloggi.

Articolo 13

Il Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione degli alloggi può tener conto di particolari situazioni familiari e di disagio sociale del Socio.

Articolo 14

L'assegnazione dell'alloggio ha durata indeterminata.

Le condizioni contrattuali di assegnazione alloggi e box/posti auto sono definite dal Consiglio di Amministrazione.

L'assegnatario che perda la qualità di Socio nei casi contemplati dallo Statuto Sociale o perda i requisiti previsti dalla legge e dalle norme contrattuali decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze. Nei casi previsti dal precedente capoverso l'assegnazione dell'alloggio sociale e/o box e/o posto auto viene revocata con delibera del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Articolo 15

Il Socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio in godimento, il canone di godimento stabilito dal Consiglio di Amministrazione e le spese accessorie.

Il canone annuo di godimento e le spese accessorie dovranno essere corrisposte in 4 rate trimestrali anticipate. Il Socio assegnatario deve effettuare i pagamenti entro la data indicata nelle fatture o sarà considerato moroso. I casi di morosità sono regolati dallo Statuto Sociale.

Il Socio assegnatario dovrà consentire l'accesso ai locali al personale della Cooperativa qualora ne fosse fatta richiesta.

Articolo 16

Il canone di godimento per gli alloggi viene stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 17

Oltre il canone di godimento alloggio il Socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa tutte le spese connesse al godimento e le eventuali tasse e imposte che la normativa vigente in materia di alloggi stabilisce a carico del Socio assegnatario.

Per la ripartizione delle spese tra i Soci assegnatari si fa riferimento alla superficie degli alloggi, così come consuetudine della Cooperativa, e/o alle leggi vigenti in materia.

Articolo 18

Il Socio è tenuto alla occupazione continuativa dell'alloggio e del box assegnatogli.
In caso di assenza continuativa per più di 6 (sei) mesi senza giustificato motivo attestato a opportuna documentazione, il Consiglio di Amministrazione può dichiarare risolto l'atto di assegnazione. E' fatto altresì divieto di trasferire ad altri o di cedere in tutto o in parte il godimento dell'alloggio e/o del box assegnato pena la risoluzione di diritto dell'atto e la revoca con effetto immediato dell'assegnazione stessa.

Articolo 19

Il Socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa. Restano a carico del Socio tutti i costi di realizzazione delle modifiche e gli eventuali costi amministrativi per eventuali autorizzazioni comunali e per i necessari adempimenti catastali. Le opere - che dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti - resteranno di proprietà della Cooperativa che nulla dovrà riconoscere al Socio all'atto del rilascio dell'appartamento. Il Socio sarà tenuto a consegnare alla Cooperativa la certificazione degli impianti. Qualora all'atto di riconsegna dell'immobile venissero scoperte innovazioni o modifiche non autorizzate, il Socio a insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa sarà tenuto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 20

In caso di morte del Socio assegnatario si sostituisce il coniuge superstite o, in sua mancanza i figli conviventi presenti nello stato di famiglia. In mancanza del coniuge o dei figli conviventi, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio o agli altri componenti il nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso da almeno 2 (due) anni. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica.
Nel caso di separazione giudiziale o consensuale omologata dal Tribunale, al Socio assegnatario deceduto si sostituisce il coniuge separato al quale sia stata assegnata l'abitazione.
In ogni caso, i soggetti sopraindicati devono essere Soci o devono presentare domanda di ammissione a Socio entro tre mesi dalla data di decesso del Socio assegnatario.
L'assegnazione non potrà comunque aver luogo nel caso in cui l'interessato non abbia i requisiti per essere ammesso a Socio o nel caso in cui il Consiglio d'Amministrazione, con deliberazione motivata, ne respinga la domanda.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applica quanto previsto dallo Statuto Sociale.

Articolo 21

Il Socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio in godimento deve inviare disdetta almeno tre mesi prima del rilascio.

Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie per tutto il trimestre seguente la disdetta e comunque per tutte le mensilità che superino il trimestre.

Il Socio che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita dell'alloggio stesso ai Soci che saranno convocati dal Consiglio di Amministrazione.

Le visite avverranno negli orari convenuti dalle parti con preavviso e con l'accompagnamento di un incaricato della Cooperativa.

Il Socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa sottoscrivendo l'apposito verbale di rilascio.

Articolo 22

Per casi particolari, non contemplati dal presente Regolamento, si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

Il presente Regolamento è stato approvato dalle Assemblee Generali Straordinarie dei Soci della Cooperativa Nazionale di Senago Società Cooperativa tenutasi il 27/09/2016 e della E.CO.POLIS Società Cooperativa tenutasi il 28/09/2016.

RACCOLTA DI PRESTITO SOCIALE
REGOLAMENTO

SCOPI E FUNZIONAMENTO

Art. 1

In attuazione dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed ai sensi di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche, è prevista la raccolta presso i Soci, di prestiti da impiegare esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale. E' pertanto tassativamente esclusa la raccolta "a vista" e la raccolta di risparmio tra il pubblico.
Ai sensi della vigente normativa l'ammontare complessivo del Prestito Sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio rettificato in base ai criteri previsti dalle norme per la redazione del bilancio consolidato. Tale limite può essere elevato al quintuplo di tale ammontare nei casi e con le modalità consentite dalle disposizioni di legge.

Art. 2

Nei locali in cui si svolge la raccolta del Prestito devono essere messi a disposizione dei Soci i testi dei seguenti documenti:

a) Delibere del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) del 19 luglio 2005 e del 22 febbraio 2006 ed eventuali successive delibere modificative;
b) Provvedimento recante disposizioni della Banca d'Italia per la raccolta di risparmio dei soggetti diversi dalle banche;
c) Statuto Sociale;
d) Il presente Regolamento;
e) Il Foglio Informativo Analitico;

Art. 3

La Cooperativa può accettare Prestito Sociale solo da persone fisiche iscritte nel libro Soci nei termini di legge con modalità e limiti derivanti dalle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.
All'atto della conclusione del contratto di Prestito, il Socio, oltre a depositare la propria firma, deve rilasciare, per iscritto e in duplice originale, dichiarazione di specifica accettazione delle norme e condizioni che lo regolano, predisposte dalla Cooperativa.
Un originale della dichiarazione deve essere consegnato al Socio unitamente al Foglio Informativo Analitico.

Art. 4

L'importo massimo di Prestito che la Cooperativa può accettare da ciascun Socio è quello fissato dalla legge.
Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di fissare un limite inferiore. Il Foglio Informativo Analitico di cui al punto e) del precedente art. 2 indica l'importo massimo che ciascun Socio può depositare.

Art. 5
Il Consiglio di Amministrazione può inoltre, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge, prevedere remunerazioni diversificate del Prestito per vincoli temporali ed importi.

Art. 6
Alla costituzione del contratto di Prestito, al Socio viene rilasciato un documento, anche in formato elettronico, nominativo e non trasferibile a terzi, denominato Libretto Nominativo di Prestito Sociale. Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale è idoneo a registrare, mantenere e controllare lo svolgimento del rapporto e il saldo a favore del Socio. Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale non può essere cointestato.

Art. 7

I Soci possono effettuare le operazioni relative al loro Prestito, durante l'orario di apertura degli Uffici Cassa della Cooperativa dietro presentazione del Libretto Nominativo. I versamenti ed i prelevamenti danno luogo a registrazioni contabili nominative per ciascun Socio. Tali operazioni devono essere annotate e firmate nel libretto esclusivamente dal personale autorizzato. La Cooperativa può prevedere modalità alternative, anche telematiche, di effettuazione delle operazioni.

Art. 8
La Cooperativa garantisce la massima riservatezza nello svolgimento di tutte le attività della Sezione Prestito Sociale e risponde dell'operato degli incaricati dell'attività della Sezione.

Art. 9
La Cooperativa ha il diritto di chiedere per visione al Socio, in qualsiasi momento, il Libretto Nominativo di Prestito Sociale, per effettuarne riscontri. I Libretti devono essere comunque presentati ogni anno presso gli Uffici Cassa della Cooperativa per la registrazione degli interessi e per il controllo ed eventuale aggiornamento con la relativa scheda contabile.

Art. 10
In caso di smarrimento, distruzione o sottrazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale, l'intestatario o il suo delegato deve farne denuncia alla competente autorità e darne immediata comunicazione alla Cooperativa. In questi casi la Cooperativa provvederà a sospendere ogni movimentazione del conto e poi, in possesso della copia della denuncia, provvederà a rilasciare altro Libretto Nominativo di Prestito Sociale.

Art. 11
Nei casi di scioglimento del rapporto sociale previsti dallo Statuto, il contratto di Prestito si estingue e le somme prestate cessano di produrre interessi. Le somme restano a disposizione del receduto, dell'escluso e degli eredi del Socio defunto. Gli eredi devono comunicare immediatamente alla Cooperativa il giorno dell'avvenuto decesso.
Nei confronti degli eredi si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di successione.

OPERAZIONI DI VERSAMENTO E PRELEVAMENTO

Art. 12

Le operazioni si effettuano con la presentazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale presso gli Uffici Cassa della Cooperativa negli orari indicati. I versamenti possono essere effettuati in contanti, con assegni o con altri strumenti indicati dalla Cooperativa. I versamenti effettuati a mezzo di assegni sono accettati salvo buon fine degli stessi e pertanto tali somme saranno disponibili per i Soci solo ad incasso avvenuto.

Art. 13

Il Socio, con un preavviso di almeno 24 ore, può richiedere rimborsi parziali o totali delle somme depositate presso la Cooperativa.

Art. 14

Ferma restando la non trasferibilità del Libretto Nominativo di Prestito Sociale e la titolarità del rapporto di finanziamento, il Socio può delegare un terzo ad effettuare operazioni in sua vece e conto. Il Socio deve sottoscrivere la delega e le relative variazioni, avanti ad un responsabile della Cooperativa; in caso di impossibilità a recarsi presso gli uffici della Cooperativa la delega dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale. La persona delegata deve essere munita di un documento di riconoscimento non scaduto e deve depositare la propria firma sempre davanti ad un responsabile della Cooperativa. Non potranno essere conferite deleghe a più di 2 persone. L'estinzione del Prestito potrà comunque essere richiesta esclusivamente dal Socio.
Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale o alla morte del Socio cessa la validità della delega.

INTERESSI E OPERAZIONI RELATIVE

Art. 15

Sul Prestito viene corrisposto un tasso di remunerazione che non può in ogni caso superare la misura massima fissata dalla Legge. Il tasso di interesse può essere fisso e/o variabile e diversificato per importo e per vincolo di durata; il tasso di interesse, le condizioni economiche e le eventuali condizioni accessorie sono fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate nel Foglio Informativo Analitico.

Art. 16

Gli interessi maturano fino al giorno precedente al prelevamento e vengono calcolati in base alla durata del Prestito e accreditati, al netto della vigente ritenuta fiscale, sul conto del Socio.
Per i Prestiti vincolati di durata superiore a 12 mesi l'interesse annuale verrà accreditato a titolo di anticipo interessi. In caso di estinzione anticipata del Prestito vincolato l'interesse verrà conteggiato all'aliquota del deposito libero: gli interessi eventualmente già accreditati verranno conguagliati per tener conto della differenza del tasso di interesse tra deposito vincolato e deposito libero. Se per effetto dell'accreditamento degli interessi il Prestito supera il limite di cui all'articolo 4, l'eccedenza cessa di produrre interessi e viene rimborsata al Socio.
Nel caso di estinzione del prestito in corso d'anno, gli interessi verranno liquidati con riferimento al giorno stesso della chiusura.

Art. 17

La Cooperativa si riserva la possibilità di variare le condizioni economiche del prestito dandone comunicazione ai Soci prestatori.

DESTINAZIONE DEL PRESTITO

Art. 18

Il Prestito dei Soci deve essere impiegato ai fini prescritti dal precedente art. 1. Nella nota integrativa del bilancio viene indicato l'ammontare della raccolta anche in rapporto al patrimonio e le altre informazioni indicate nelle disposizioni di Banca d'Italia.
La Cooperativa si impegna a non svolgere nessuna attività che possa configurarsi quale esercizio attivo del credito.
Gli Amministratori evidenziano inoltre nella relazione al bilancio, anche nell'ambito della illustrazione dei criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico, la gestione della raccolta del prestito.

CONTROLLI, TRASPARENZA E SANZIONI

Art. 19

La Cooperativa si impegna a garantire la verifica dell'attuazione del presente Regolamento. I controlli sul Prestito Sociale e sul rispetto del presente Regolamento vengono svolti dal Collegio Sindacale. Il Collegio Sindacale, qualora nella propria attività di controllo rilevi violazioni al presente Regolamento, riferisce prontamente al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione, nei successivi 30 giorni provvede ad attivare le misure necessarie a rimuovere le violazioni, informando il Collegio Sindacale.
Qualora il termine di cui al precedente comma sia decorso infruttuosamente, il Collegio sindacale deve riferire, nell'ambito della propria relazione di cui all'articolo 2429 c.c., sia le violazioni rilevate, sia la mancata adozione da parte del Consiglio di Amministrazione di misure atte a rimuoverle.
Nel caso di violazioni gravi o reiterate, il Collegio Sindacale deve convocare l'Assemblea dei Soci ai sensi dell'articolo 2406 c.c.

Art. 20

Al Socio prestatore deve essere fornita, almeno una volta all'anno e alla scadenza del contratto, una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21

Il Consiglio di Amministrazione ha il potere di apportare al Regolamento le modifiche di adeguamento richieste da nuove disposizioni di legge e/o da provvedimenti delle Autorità monetarie e/o da Regolamenti adottati da Associazioni di categoria e/o di settore, da sottoporre successivamente ad approvazione da parte della prima Assemblea utile.

Art. 22

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, valgono le disposizioni emanate dalle Autorità competenti

DELTAECOPOLIS

PRESTITO SOCIALE
FOGLIO INFORMATIVO ANALITICO

IN VIGORE DAL 01 GENNAIO 2019

A - APERTURA DEL DEPOSITO DI PRESTITO SOCIALE

1	**Importo minimo iniziale per il deposito libero**	**€ 250,00**
2	**Importo minimo iniziale per il deposito vincolato a 18 e/o 30 mesi**	**€ 5.000,00**
3	**Taglio successivo all'importo minimo della sottoscrizone dei vincolati**	**€ 1.000,00**
4	**Costo del libretto per i depositi liberi e vincolati**	**gratuito**

B - VALUTE ED INTERESSI

1	**Valuta per versamento in contanti**	**giorno del versamento**
2	**Valuta per versamento in contanti con contestuale prelievo per pagamenti alla cooperativa**	**giorno del versamento**
3	**Valuta per versamento con bonifico o con assegno circolare s.b.f.**	**secondo giorno lavorativo successivo al versamento**
4	**Valuta per versamento con assegni bancari o postali s.b.f.**	**terzo giorno lavorativo successivo al versamento**
5	**Valuta per i prelevamenti**	**giorno precedente il prelievo**
6	**Valuta per prelevamenti disposti da Socio per pagamento fatture**	**giorno precedente la scadenza del debito**
7	**Tasso d'interesse annuo lordo su deposito libero**	**0,650%**
8	**Tasso d'interesse annuale lordo su deposito vincolato a 18 mesi**	**1,100%**
9	**Tasso d'interesse annuale lordo su deposito vincolato a 30 mesi**	**1,400%**

Gli interessi sui depositi, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Raccolta di Prestito Sociale, sono regolati come segue: "Gli interessi maturano fino al giorno precedente al prelevamento e vengono calcolati in base alla durata del Prestito e accreditati, al netto della vigente ritenuta fiscale, sul conto del Socio. Per i Prestiti vincolati di durata superiore a 12 mesi l'interesse annuale verrà accreditato a titolo di anticipo interessi. In caso di estinzione anticipata del Prestito vincolato l'interesse verrà conteggiato all'aliquota del deposito libero; gli interessi eventualmente già accreditati verranno conguagliati per tener conto della differenza del tasso di interesse tra deposito vincolato e deposito libero."

10	**Liquidazione interessi dei depositi: libero e/o vincolati**	**al 31 dicembre di ogni anno**

Per i depositi vincolati gli interessi verranno calcolati al 31/12 di ogni anno, nonchè alla scadenza del vincolo. Tutti gli interessi maturati, per ogni tipo di deposito, vengono accreditati sul deposito libero. Se per effetto dell'accreditamento degli interessi il prestito supera il limite massimo consentito, l'eccedenza cessa di produrre interessi e viene rimborsata al Socio.

11	**Aliquota Ritenuta d'acconto su interessi**	**26,000%**

C - FUNZIONAMENTO DEI CONTI

1	**Deposito massimo complessivo per ciascun Socio**	**€ 74.595,57**

Il limite massimo varia in funzione delle disposizioni della Legge 31/01/1992 n° 59

2	**Modalità dei prelevamenti come da indicazioni della Banca d'Italia del 8.11.2016: "il socio che intenda fare un prelievo dal proprio libretto di prestito sociale dovrà comunicarlo alla Cooperativa con un preavviso di almeno 24 ore. Il rimborso della somma richiesta sarà pertanto effettuato, trascorso detto periodo"**	
	a) in contanti con preavviso di almeno 24 ore	**€ 250,00**
	b) in contanti con preavviso di tre giorni lavorativi	**da € 250,01 fino a € 2.999,99**
	c) con richiesta di assegno bancario o bonifico con preavviso di almeno 24 ore	**fino € 5.000,00**
	d) con richiesta di assegno bancario/circolare o bonifico con preavviso di tre giorni lavorativi	**oltre € 5.000,00**

D - SPESE DI GESTIONE

Nessuna spesa di gestione

N.B.	Le informazioni contenute nel presente foglio informativo non costituiscono offerta al pubblico a norma dell'art. 1336 del C.C.