

E.CO.POLIS

Cooperative di Abitanti di Milano
Lampugnano, Rogoredo, Eguaglianza di Trenno
Società Cooperativa

Sede legale: Via U. Visconti di Modrone, 12 - 20122 MILANO (MI)

Cod. Fisc. E Partita IVA n. 06232770963

Albo Nazionale delle coop. di abitazione prot. n. 28809

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A192647 – cat. Edilizie di abitazione

Nota integrativa al bilancio al 31/08/2013

Premessa

Signori Soci,
il presente bilancio evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 103.613.

Il Bilancio di esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili come parzialmente revisionati dall' OIC (Organismo Italiano di Contabilità) per aggiornarli alle nuove disposizioni legislative conseguenti al D.Lgs. 6/2003.

I valori, espressi in centesimi di Euro nella contabilità aziendale, sono stati esposti nel Bilancio di esercizio in unità di Euro, mediante arrotondamento.

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.

Al fine di rendere comparabili i valori di bilancio, gli importi indicati al 31.12.2012 sono costituiti dalla somma dei dati congiunti delle cooperative E.co.polis Soc. Coop. e Rogoredo Sviluppo Soc. Coop. che si sono unificate nel corso dell'esercizio 2013, mediante fusione per incorporazione della Coop Rogoredo Sviluppo nella incorporante E.co.polis.

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.

La Cooperativa, per rendere il Bilancio più comprensibile ai Soci non si è avvalsa della facoltà di raggruppare le voci contraddistinte dai numeri arabi di cui al prospetto indicato negli articoli 2424 e 2425 c.c.

Criteri di valutazione

La valutazione delle poste di Bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, recependo in particolar modo le novità descritte dall'OIC nel documento OIC 1 "I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del Bilancio d'esercizio".

In tale documento i Principi contabili, emanati a cura del Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti e del Consiglio nazionale dei Ragionieri, sono stati aggiornati sulla base delle nuove disposizioni legislative conseguenti il D.Lgs. N 6 del 17 gennaio 2003.

Deroghe

In sede di redazione del Bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 4° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati ad uso abitativo costruiti su aree di proprietà, come più avanti illustrato. Sebbene secondo i criteri di valutazione sopra richiamati gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, nella realtà 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 a quote costanti per la durata della convenzione.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione (comprensivo degli oneri accessori) ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci al fine di tenere conto della loro utilità futura. Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate secondo lo schema che segue:

	Percentuale di ammortamento
Costi di Impianto e Ampliamento	20,00%
Diritti di brevetto industriale, opere di ingegno, software	33,00%
Concessioni, licenze, marchi e simili	20,00%
Altre	20,00%

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.

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 dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'economia e delle Finanze.

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.

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, e comunque sempre precedentemente al momento in cui si iniziano a percepire i canoni di godimento per gli alloggi di proprietà.

Nella voce impianti sono stati capitalizzati i costi per la ristrutturazione o l'installazione di impianti elettrici, idraulici, meccanici o vari presso i palazzi di proprietà.

Gli ammortamenti rilevati a conto economico sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali con i seguenti coefficienti:

	Percentuale di ammortamento
Uffici e Sede ex Trenno	3,00%
- Uffici e Sede ex Trenno fino al 31.12.2007	3,30%
Uffici e Sede ex Lampugnano	3,00%
Uffici e Sede ex Rogoredo	3,00%
Manutenzioni Cicliche (es. Rifacimento Facciate)	5,00%
Altre Manutenzioni Cicliche	10,00%
Attrezzature industriali e commerciali	15,00%
- Attrezzature palestra via Medea 10, Milano	12,00%
Impianti e macchinari	10,00%
- Impianti comunicazione interna	10,00%
Impianti asserviti agli immobili ex Eguaglianza di Trenno	5,00%
Impianti asserviti agli immobili ex Edific. di Lampugnano	5,00%
- Impianti via G. di Vittorio	10,00%
Macchine elettroniche	20,00%
Mobili e Arredi	12,00%
- Arredi palestra via Medea 10, Milano	10,00%

Da un'analisi sull'effettiva obsolescenza degli impianti si è evidenziata una maggiore aliquota d'ammortamento applicata negli esercizi precedenti rispetto all'aliquota economico tecnica che rispecchia la presumibile durata

dei cespiti in oggetto. Si è provveduto alla modifica di tali aliquote: l'effetto economico della modifica verrà spiegato nel relativo paragrafo delle immobilizzazioni materiali.

Gli immobili in diritto di superficie sono ammortizzati in base alla durata della convenzione; le aliquote utilizzate sono le seguenti:

	Percentuale di ammortamento
Immobili sito in Milano, Via Medea 19	1,11%

La Cooperativa effettua ammortamenti su tutti gli spazi adibiti ad utilizzo strumentale (es. Sedi sociali) utilizzando un'aliquota del 3%, fatto salvo quanto effettuato in precedenza dalle singole cooperative prima della fusione. Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50% per tenere conto del minor utilizzo.

Immobilizzazioni finanziarie: 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.

Nel 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 delle imprese partecipate.

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

Rimanenze

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato: i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli Stati avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazioni rilevate alla chiusura dell'esercizio.

Le rimanenze delle unità non ancora assegnate, sono valutate al costo di costruzione.

Crediti e debiti

I 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.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Titoli finanziari

I titoli, non costituenti un investimento duraturo, sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo specifico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'indennità di fine rapporto è stimata in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti alla data del Bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti e sulla base di quanto previsto dall'art. 2120 del C.C.

Debiti tributari

I debiti sono commisurati ad una realistica previsione dell'onere fiscale risultante dall'applicazione della normativa vigente.

Ratei e risconti attivi e passivi

In tali voci sono stati iscritti solo costi e ricavi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo; sono calcolati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Costi di manutenzione

I costi di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione aventi natura straordinaria e quindi incrementativa del valore dell'immobile, sono attribuiti agli immobili cui si riferiscono, mentre quelli aventi natura ordinaria sono spesati a carico dell'esercizio di riferimento.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Questi fondi sono meglio specificati nella tabella riportata nel capitolo Fondi Rischi.

Impegni, garanzie e rischi

Sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Costi e ricavi dell'esercizio

I costi sono iscritti in Bilancio in base al criterio della competenza economica.

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.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
175.037	194.778	(19.741)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/08/2013
Impianto e ampliamento		16.654			16.654
Diritti brevetti industriali	2.225		1.481		744
Immobilizz. in corso e acconti	38.652				38.652
Altre	153.901	4.215		39.129	118.987
	194.778	20.869	1.481	39.129	175.037

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
208.595.720	206.508.301	2.087.419

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	71.079.082
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	134.805.438
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.327.226)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2012	203.557.294
Acquisizione dell'esercizio	3.014.082
Ammortamenti dell'esercizio	(51.218)
Saldo al 31/08/2013	206.520.158

Il dettaglio viene di seguito riportato:

Descrizione	31/8/2013	31/12/2012
IMMOBILI VIA TRENNO 41 - SCALA "A"	7.096.779	7.096.779
IMMOBILI VIA TRENNO 15 - SCALA "11/A"	16.106.072	14.831.180
IMMOBILI VIA DIOMEDE 60	5.290.440	5.286.120
IMMOBILI VIA CEFALONIA 11	15.770.057	15.768.557
IMMOBILI VIA OSMA 5	15.205.892	15.182.150
IMMOBILI VIA SAPRI 77/89	11.770.809	11.770.809
IMMOBILE VIA ROGOREDO 41	4.327.990	4.319.790
IMMOBILE VIA ROGOREDO 39	3.025.008	3.012.288
IMMOBILE VIA ROGOREDO 39 INT.	821.733	820.533
IMMOBILE VIA M.TE PALOMBINO 4	1.384.225	1.380.475
IMMOBILE VIA M.TE PIANA 12	1.509.838	1.500.928
IMMOBILE VIA MEDEA 10	3.941.742	3.067.006
IMMOBILE VIA MEDEA 11	5.324.894	5.293.658
IMMOBILE VIA MEDEA 15	3.920.541	3.895.965
IMMOBILI VIA GIORGI	14.736.769	14.703.020
IMMOBILI VIA GORLINI	34.239.577	34.210.377
IMMOBILI VIA RIZZARDI	2.273.134	2.273.134
IMMOBILI FERRIERI 12 - 10	8.511.810	8.511.810
IMMOBILE VIA M.TE PIANA 12 INT	1.952.160	1.952.160
IMM. VIA CASCELLA 1	7.509.808	7.509.808
IMMOBILI VIA G. DI VITTORIO 44	3.933.959	3.892.596
IMMOBILI VIA VOLTA 49	1.670.915	1.670.915
IMMOBILE VIA FELTRINELLI 13	5.610.012	5.593.212
IMMOBILE VIA M.TE PALOMBINO 3	1.400.100	1.400.100
BOX VIA TRENNO 15 - SCALA 11	364.700	364.700

BOX VIA CEFALONIA 11	1.661.100	1.661.100
BOX VIA OSMA 5	2.240.000	2.240.000
BOX VIA SAPRI 77/89	1.442.506	1.416.800
BOX VIA ROGOREDO 39	933.800	933.800
BOX VIA M.TE PIANA 12 INT.	182.000	182.000
BOX VIA MEDEA 10	526.750	526.750
BOX VIA MEDEA 11	692.300	692.300
BOX VIA MEDEA 15	632.100	632.100
BOX VIA GIORGI	387.140	387.140
BOX VIA GORLINI	2.552.560	2.548.000
BOX VIA RIZZARDI	72.100	72.100
BOX FERRIERI 12 - 10	751.800	751.800
BOX VIA CASCELLA 1	744.300	744.300
BOX VIA G. DI VITTORIO 44	400.393	400.393
BOX VIA VOLTA 49	215.280	215.280
BOX VIA FELTRINELLI 13	920.989	920.989
UFFICI E SEDE SOCIALE TRENNO	139.291	135.833
F.DO AMM.TO UFFICI TRENNO	-22.107	-19.360
UFFICI E SEDE SOCIALE LAMPUGNANO	184.916	184.916
F.DO AMM.TO UFFICI LAMPUGNANO	-42.478	-38.784
UFFICI E SEDE SOCIALE ROGOREDO	315.169	315.169
F.DO AMM.TO UFFICI ROGOREDO	-46.347	-40.053
IMMOBILE VIA MEDEA 19	4.405.788	4.359.208
AMM.TO FINANZIARIO VIA MEDEA 19	-1.417.346	-1.384.751
BOX VIA MEDEA 19	794.834	789.634
AMM.TO FINANZIARIO BOX VIA MEDEA 19	-257.381	-251.494
IMM. COMM. VIA RIZZARDI	5.135	5.135
IMM. COMM. VIA GIORGI	391.157	391.157
IMM. COMM. VIA TRENNO 15 - 3	113.042	110.404
IMM. COMM. VIA SAPRI 9	946.681	946.681
IMM. COMM. VIA OSMA 5	233.304	233.304
IMM. COMM.-SEMINTERRATI VIA FERRIERI 12	652.425	652.425
SALONE POLIVALENTE VIA DIOMEDE 62	434.149	434.149
IMM. COMM. VIA ROGOREDO 41	74.796	74.796
IMM. COMM. VIA ROGOREDO 39	8.076	8.076
IMM. COMM. VIA ROGOREDO 39 INT.	21.664	21.664
IMM. COMM. VIA M.TE PALOMBINO 4	339.962	339.962
IMM. COMM. VIA M.TE PIANA 12	27.937	27.937
IMM. COMM. VIA MEDEA 10	9.328	9.328
IMM. COMM. VIA M.TE PIANA 12 INT.	26.358	26.358
IMMOBILE DI STAZZONA	1.191.899	1.191.899
IMM.COMM. VIA PERINI	706.755	706.755
IMM. COMM. VIA M.TE PALOMBINO 3	506.656	506.656
IMM. COMM VIA DIOMEDE 60	2.936	
MANUTENZIONE CICLICA VIA SAPRI	73.247	73.247
F.DO AMM. MANUT CICLICA VIA SAPRI	-8.423	-4.012
MANUT.CICLICA VIA ROGOREDO 41	30.550	30.550
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA ROGOREDO 41	-9.671	-7.638
MANUT.CICLICA VIA ROGOREDO 39	23.242	23.242
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA ROGOREDO 39	-7.358	-5.811
MANUT.CICLICA VIA ROGOREDO 39 INT	6.122	6.122
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA ROGOR. 39 INT	-1.938	-1.531
MANUT.CICLICA VIA M.TE PALOMBINO 4	32.472	32.472
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA PALOMBINO 4	-21.812	-17.896
MANUT.CICLICA VIA M.TE PIANA 12	409.246	409.246
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA PIANA 12	-86.075	-71.673
MANUT.CICLICA VIA MEDEA 10	74.070	74.070
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA MEDEA 10	-16.186	-12.254
MANUT.CICLICA VIA MEDEA 11	16.689	16.689
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA MEDEA 11	-5.283	-4.172
MANUT.CICLICA VIA MEDEA 19	39.723	39.723
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA MEDEA 19	-12.161	-9.870
MANUT.CICLICA VIA FELTRINELLI 13	63.471	63.471
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. FELTRINELLI 13	-14.253	-10.028
MANUT.CICLICA VIA MEDEA 15	23.450	23.450
F.DO AMM.TO MANUT.CICL. VIA MEDEA 15	-6.464	-4.903
RISTRUTT. ALLOGGI VIA GIORGI	767.964	601.184
RISTR. ALLOGGI VIA GORLINI	821.162	690.688
RISTR. ALLOGGI VIA RIZZARDI	68.140	68.140
MANUTENZIONE CICLICA VIA OSMA	35.970	35.970
F.DO AMM. MANUT. CICLICA VIA OSMA	-4.843	-2.449

MANUT. CICLICA VIA TRENNO 15 - 41	80.706	80.706
F.DO AMM. MANUT. CICLICA VIA TRENNO 15 - 41	-26.716	-21.837
MANUT. CICLICA VIA CEFALONIA 11	78.289	78.289
F.DO AMM. MANUT. CICL. VIA CEFALONIA 11	-15.030	-10.758
MANUTENZIONE CICLICA VIA GIORGI	535.105	535.105
F.DO AMM.TO MANUT. CICLICA VIA GIORGI	-112.431	-89.311
MANUTENZIONE CICLICA VIA GORLINI	1.557.128	1.557.128
F.DO AMM.TO MANUT.CICLICA VIA GORLINI	-370.535	-288.073
MANUTENZIONE CICLICA VIA DIOMEDE 60	33.296	33.296
F.DO AMM. MANUT. CICL. VIA DIOMEDE 60	-7.708	-5.706
MANUTENZIONE CICLICA VIA FERRIERI 12	198.927	198.927
F.DO AMM. MANUT. CICL. VIA FERRIERI 12	-31.488	-24.866
RISTR. ALLOGGI RHO 49	53.865	25.292
RISTR. ALLOGGI VIA TRENNO 15	130.013	51.255
RISTR. ALLOGGI VIA SAPRI	4.125	4.125
RISTR. ALLOGGI VIA DI VITTORIO	12.172	12.172
RISTR. ALLOGGI VIA FERRIERI	2.404	2.404
RISTR. ALLOGGI VIA CEFALONIA	114.163	8.428
RISTR. ALLOGGI VIA DIOMEDE	54.417	4.760
RISTR.ALLOGGI VIA OSMA	13.871	
RISTR.ALLOGGI TRENNO 41	18.753	
RISTR.ALLOGGI MEDEA 10	32.000	
RISTR.ALLOGGI MONTE PIANA 12	40.298	
RISTR.ALLOGGI ROGOREDO 41	32.798	
<i>Totale terreni e fabbricati</i>	206.520.158	203.557.294

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.623.538
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.108.357)
Saldo al 31/12/2012	1.515.181
Acquisizione dell'esercizio	167.279
Ammortamenti dell'esercizio	(256.080)
Saldo al 31/08/2013	1.426.380

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	91.852
Ammortamenti esercizi precedenti	(82.409)
Saldo al 31/12/2012	9.443
Acquisizione dell'esercizio	23.284
Ammortamenti dell'esercizio	(24.379)
Saldo al 31/08/2013	8.348

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	633.279
Ammortamenti esercizi precedenti	(502.612)
Saldo al 31/12/2012	130.667
Giroconti (riclassificazione)	(22.685)
Saldo al 31/08/2013	107.982

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2012	1.295.716
Acquisizione dell'esercizio	(762.864)
Saldo al 31/08/2013	532.852

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
24.688.687	21.900.920	2.787.767

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/08/2013
Imprese controllate	136.719	9.450		146.169
Imprese collegate	3.513.988	1.484.326		4.998.314
Altre imprese	3.838.402		1.086.944	2.751.458
	7.489.109	1.493.776	1.086.944	7.895.941

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.).

Partecipazioni in :

a) imprese controllate

	31/08/2013	31/12/2012
E.CO.POLIS SERVIZI SRL	70.000	70.000
RESIDENZE TIZIANA SRL	117.450	108.000
F.DO SVAL. RESIDENZE TIZIANA SRL	-41.281	-41.281
	146.169	136.719

b) imprese collegate

CONSORZIO BINDA 2	35.000	35.000
CONSORZIO MILANO	40.000	40.000
CORCAB SVILUPPO	1.077.180	1.077.180
PROSPETTIVE URBANE SPA	2.635.190	2.635.190
SICURGAS SRL	120.000	120.000
CITTA' CONTEMPORANEA SPA	1.496.670	
RHO 2015 SPA	49.514	49.514
DIVIM S.R.L.	6.000	0
PROGETTO ROGOREDO SRL	35.000	35.000
F.DO SVAL. CONSORZIO MILANO	-18.345	
F.DO SVAL. RHO 2015 SPA	-17.114	-17.114
F.DO SVAL. PARTEC. IN CORCAB SVILUPPO	-460.781	-460.781
<i>Totale immob. Finanz. Imprese collegate</i>	4.998.314	3.513.988

d) altre imprese

COMPAGNIA ASSICURAZIONI UNIPOL	72.383	72.383
IMMOBILIARE PALMANOVA	11.768	11.768
CORCAB LOMBARDIA IN LIQUIDAZIONE	6.208	27.432
GIEMME GESTIONE MULTISERVICE	52.421	34.479
COOP.PARCHEGGIO S.SIRO GALLARATESE	1.549	1.549
HINTERLAND COOP. EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE	157.455	157.455
C.C.F.S.	63.468	62.854
COOP. DE GRADI	335.700	335.700
RE.CO SRL	4.500	4.500
COOPSERVIZI	1.188	1.188
CONFIRCOOP	7.230	7.230
CEREF	258	258
FINCOOPER	5.273	5.273
CONS. INIZIATIVE COOPERATIVE SOC. COOP	2.409.195	2.678.329
CONSORZIO GERENZANO EX NIVEA	30.000	30.000
CITTA' CONTEMPORANEA SPA		900.000
C.R.M. COOP. SOC.	10.000	10.000
COOPERATIVA AMICO	5.190	5.190
CONSORZIO RESIDENZE IL PARCO S.GIULIA	30.000	30.000
COOP.EDIL. LE QUERCE	4.000	4.000
ECOAL ENERGIA E GAS S.R.L.	1.500	
F.DO SVAL. UNIPOL ASSICURAZIONI	-70.855	-70.855
F.DO SVAL. CORCAB LOMBARDIA IN LIQ.	-6.208	-27.432
F.DO SVAL. HINTERLAND COOP. EDIL. IN LIQ.	-157.455	-157.455
F.DO SVAL. FINCOOPER	-5.273	-5.273
F.DO SVAL. CONS. INIZIATIVE COOP. SOC.COOP	-207.577	-269.711
F.DO SVAL. COOPERATIVA AMICO	-5.190	-5.190
F.DO SVAL. RESIDENZE IL PARCO S. GIULIA	-1.271	-1.271
F.DO SVAL. COOP. LE QUERCE	-4.000	-4.000
	2.751.458	3.838.402

Crediti

Descrizione	31/12/2012	Incremento	Decremento	31/08/2013
Imprese controllate	6.698.875	200.000		6.898.875
Imprese collegate	5.906.146	2.207.322		8.113.468
Altri	1.806.790		26.387	1.780.403
	14.411.811	2.407.322	26.387	16.792.746

Il dettaglio viene di seguito riportato:

	31/08/2013	31/12/2013
a) Verso imprese controllate		
- esigibili entro l'anno successivo		
CREDITI FINANZIARI V/ E.CO.POLIS SERVIZI SRL	1.300.000	1.100.000
	1.300.000	1.100.000
- esigibili oltre l'anno successivo		
CREDITI FINANZIARI V/RESIDENZE TIZIANA	5.598.875	5.598.875
	5.598.875	5.598.875
b) Verso imprese collegate		
- esigibili entro l'anno successivo		
CREDITI FINANZIARI V/PROGETTO ROGOREDO	301.217	301.210
CREDITI FINANZIARI SICURGAS SRL	513.132	720.000
g/c crediti finanziari Sicuragas (oltre 12 m)	-425.976	-513.132
CREDITI V/PROSPETTIVE URBANE	200.000	
	588.373	508.078
- esigibili oltre l'anno successivo		
CREDITI FINANZIARI V/CITTA' CONTEMPORANEA SPA	3.111.381	1.215.197
g/c crediti finanziari Sicuragas (oltre 12 m)	425.976	513.132
CREDITI FINANZIARI V/RHO 2015 SPA	2.109.000	2.079.000
CREDITI V/CONSORZIO MILANO	1.878.738	1.590.738
	7.525.095	5.398.068
d) Verso altri		
- esigibili entro l'anno successivo		
CREDITI FINANZIARI V/COOP. POPOLARI ECONOMICHE	1.100.000	1.100.000
quota entro 12 mesi ROGOREDO 84	57.092	37.496
quota entro 12 mesi C.R.M.	82.188	82.188
	1.239.280	1.219.684
- esigibili oltre l'anno successivo		
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	17.060	16.051
CANONI ANTICIPATI AUTOVETTURE	1.761	1.761
CREDITI FINANZIARI V/COOPERFIDI ITALIA	10.432	10.432
CREDITI FINANZIARI V/IMMOBILIARE PALMANOVA	8.559	8.559
CREDITI FINANZIARI V/GERENZANO 2000	156.672	156.672
CREDITI FINANZIARI RE.CO SRL	55.000	55.000
CREDITI FINANZIARI V/ROGOREDO '84 A.S.D.	211.750	211.750
FINANZ. C.R.M. COOP. SOC.	219.168	246.564
quota entro 12 mesi ROGOREDO 84	-57.092	-37.496
quota entro 12 mesi C.R.M.	-82.188	-82.188
	541.123	587.106

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
2.628.818	2.345.116	283.702

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

Rimanenze	31/08/2013	31/12/2012
INTERVENTO MEREZZATE	503.958	492.729
INTERVENTO GERENZANO	1.266.302	1.120.691
INTERVENTO CANNETO PAVESE	48.538	48.538
INTERVENTO CALDIROLA	579.156	384.795
INTERVENTO PRU BOVISA	107.864	107.864
INTERVENTO PRU CERTOSA	123.000	173.000
INTERVENTO PRU CERTOSA R11		17.500
Totale rimanenze	2.628.818	2.345.116

II. Crediti

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.030.043	6.603.578	(1.573.535)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	1.848.395			1.848.395
Verso imprese controllate	741.986			741.986
Verso imprese collegate	800.532			800.532
Per crediti tributari	896.456	139.648		1.036.104
Verso altri	567.083	35.943		603.026
	4.854.452	175.591		5.030.043

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 c.c.	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2012		108.360	108.360
Utilizzo nell'esercizio		739	739
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/08/2013		107.621	107.621

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
819.374	813.212	6.162

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/08/2013
Altri titoli	813.212	6.162		819.374
	813.212	6.162		819.374

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
8.780.733	11.948.120	(3.167.387)

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	8.733.569	11.908.764
Assegni	19.040	
Denaro e altri valori in cassa	28.124	39.356
Arrotondamento		
	8.780.733	11.948.120

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 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
146.849	81.007	65.842

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.

Passività

A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
	159.763.811	159.683.184	80.627	
Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/08/2013
Capitale	147.646		17.143	130.503
Riserve di rivalutazione	134.078.370			134.078.370
Riserva legale	13.200.241	58.406		13.258.647
Riserva straordinaria o facoltativa	2.068.549	130.440		2.198.989
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	9		1	8
Varie altre riserve	10.245.360			10.245.360
Altre	10.245.360			10.245.360
Utili (perdite) portati a nuovo			251.679	(251.679)
Utile (perdita) dell'esercizio	(56.991)	103.613	(56.991)	103.613
	159.683.184	292.459	211.832	159.763.811

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. cop. Perdite prec. altre ragioni	Util. eff. Nei 3 es. altre ragioni
Capitale	130.503	B			
Riserve di rivalutazione	134.078.370	A, B	134.078.370		
Riserva legale	13.258.647		13.258.647		
Riserve statutarie		A, B			
Altre riserve	12.444.357	A, B, C	12.444.357		
Utili (perdite) portati a nuovo	(251.679)	A, B, C	(251.679)		
Totale			159.529.695		
Quota non distribuibile			159.529.695		

Residua quota distribuibile

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

B) Fondi per rischi e oneri

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

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
	158.216	158.912	(696)	
Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/08/2013
Altri	158.912		696	158.216
	158.912		696	158.216

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	446.865	423.421	23.444

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/08/2013
TFR, movimenti del periodo	423.421	45.626	22.182	446.865

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/08/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	89.968.659	89.726.660	241.999

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	73.296.178	3.410.469		76.706.647
Debiti verso banche	437.225	4.354.570		4.791.795
Debiti verso altri finanziatori		1.141.321		1.141.321
Acconti	139.543	40.000		179.543
Debiti verso fornitori	1.361.484			1.361.484
Debiti verso imprese controllate	516.000			516.000
Debiti verso imprese collegate	121.446			121.446
Debiti tributari	317.208			317.208
Debiti verso istituti di previdenza	53.532			53.532
Altri debiti	467.008	4.312.675		4.779.683
	76.709.624	13.259.035		89.968.659

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
527.710	402.855	124.855

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.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	24.174.447	15.131.499	9.042.948
Impegni assunti dall'impresa	21.608.077	11.608.077	10.000.000
Altri conti d'ordine	283.235	283.235	
	46.065.759	27.022.811	19.042.948

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
6.363.845	10.361.856	(3.998.011)

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.016.570	15.114.017	(9.097.447)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	283.702	(4.958.591)	5.242.293
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		63.890	(63.890)
Altri ricavi e proventi	63.573	142.540	(78.967)
	6.363.845	10.361.856	(3.998.011)

B) Costi della produzione

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
4.868.383	8.635.311	(3.766.928)

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	189.909	463.746	(273.837)
Servizi	3.224.830	5.521.197	(2.296.367)
Godimento di beni di terzi	10.523	15.449	(4.926)
Salari e stipendi	597.514	886.980	(289.466)
Oneri sociali	162.993	249.631	(86.638)
Trattamento di fine rapporto	45.626	71.530	(25.904)
Trattamento quiescenza e simili	10.088	15.207	(5.119)
Altri costi del personale	17.092	25.391	(8.299)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.129	103.409	(64.280)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	331.676	488.601	(156.925)
Oneri diversi di gestione	239.003	794.170	(555.167)
	4.868.383	8.635.311	(3.766.928)

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

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	(1.085.850)	(1.325.318)	239.468
Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Da partecipazione	18.556	2.883	15.673
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	6.847	16.962	(10.115)
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	187.376 (1.298.629)	680.516 (2.025.679)	(493.140) 727.050
	(1.085.850)	(1.325.318)	239.468

Proventi da partecipazioni

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre
Proventi da partecipazioni			18.556
			18.556

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				91.253	91.253
Interessi su crediti commerciali		36.114	27.932		64.046
Altri proventi				38.924	38.924
		36.114	27.932	130.177	194.223

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi bancari	100
Interessi fornitori	1.476
Interessi medio credito	44.524
Interessi su prestito sociale	1.240.839
Altri oneri su operazioni finanziarie	11.690
	1.298.629

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	(225.345)	(358.271)	132.926

Rivalutazioni

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		14.910	(14.910)
		14.910	(14.910)

Svalutazioni

Descrizione	31/08/2013	31/12/2012	Variazioni
Di partecipazioni	225.345	371.900	(146.555)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		1.281	(1.281)
	225.345	373.181	(147.836)

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
149.661	179.244	(29.583)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
230.315	279.191	(48.876)

Imposte	Saldo al 31/08/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	230.315	279.191	(48.876)
IRES	203.980	236.976	(32.996)
IRAP	26.335	42.215	(15.880)
	230.315	279.191	(48.876)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Vincenzo Barbieri