



# E.CO.POLIS Soc.Coop.

Cooperative di abitanti

Lampugnano, Rogoredo, Eguaglianza di Trenno

Capitale sociale: € 49.760 interamente versato

Sede Legale ed Amministrativa in Milano, via Visconti di Modrone, 12

Iscrizione Registro Imprese di Milano Codice Fiscale e Partita IVA 06232770963

REA N.MI-1879472

Iscrizione Albo delle Cooperative – Mutualità Prevalente A192647 (cat. Edilizie di Abitazione)

## Nota integrativa al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2011

### PREMESSA

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 dei Ragionieri 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.

### 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 voci 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 dei Ragionieri, 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%
Ristrutturazione Alloggi ex Trenno	4,00%
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	15,00%
- Impianti comunicazione interna	25,00%
Impianti asserviti agli immobili ex Eguaglianza di Trenno	6,60%
Impianti asserviti agli immobili ex Edific. di Lampugnano	10,00%
- Impianti via G. di Vittorio	25,00%
Macchine elettroniche	20,00%
Mobili e Arredi	12,00%
- Arredi palestra via Medea 10, Milano	10,00%

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%
Immobili sito in Milano, Via Feltrinelli 13	1,16%

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.

In assenza di contratti di assegnazione per alloggi sottoscritti entro il 31 dicembre 2011 le rimanenze sono valutate al costo di acquisizione delle aree, eventualmente incrementate degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento in corso: in questo caso gli oneri finanziari specifici vengono inclusi nei costi da "sospendere" a rimanenza.

*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.

**DATI SULL'OCCUPAZIONE**

L'organico aziendale nel corso dell'esercizio ha subito la seguente evoluzione:

<b>Organico</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	10	17	(7)
Operai	7	7	0
Altri	5	4	1
<b>Totale.</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>(6)</b>

Nel corso dell'esercizio si è concluso il rapporto di lavoro con otto impiegati. Sono stati assunti un impiegato ed un operaio part time.

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

Di seguito si riportano i dati medi del personale in base alle date di assunzione o dimissione:

Nr medio dirigenti: 2

Nr medio impiegati: 14,17

Nr medio operai: 7

Nr medio altri: 5

## ATTIVO

### B) IMMOBILIZZAZIONI

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2011	€	232.772
Saldo al 31.12.2010	€	199.598
Variazioni	€	<u>33.174</u>

#### Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Saldo al 31.12.2010	Acquisti, rival. e giroconti	Alienazioni e giroconti	Ammortamenti e utilizzi	Saldo al 31.12.2011
Impianto e ampliamento	59.713	0	0	(29.857)	29.856
Ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0
Diritti brevetti industriali	9.159	6.670	0	(8.839)	6.990
Concessioni licenze e marchi	4.072	0	0	(2.036)	2.036
Avviamento	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	100.628	0	0	100.628
Altre	126.654	7.803	0	(41.195)	93.262
	<b>199.598</b>	<b>115.101</b>	<b>0</b>	<b>(81.927)</b>	<b>232.772</b>

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi sostenuti per la realizzazione del progetto di fusione, nonché dai diritti di registrazione del marchio E.CO.POLIS; tali costi sono stati ammortizzati a partire dall'esercizio 2008. Sono stati, inoltre, capitalizzati i costi relativi all'implementazione della nuova infrastruttura informatica, in particolare quelli relativi alla messa in opera del nuovo sistema di contabilità e di reportistica gestionale. Le acquisizioni di software nell'esercizio ammontano a € 6.670.

L'incremento delle altre immobilizzazioni riguarda la stesura di patti parasociali con utilità pluriennale.

Le immobilizzazioni in corso includono costi per lo sviluppo di commesse pluriennali, di edificazione e di servizi.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2011	€	199.732.272
Saldo al 31.12.2010	€	197.825.005
Variazioni	€	<u>1.907.267</u>

Le movimentazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo al 31.12.10</i>	<i>Acquisti, rival. e giroconti</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Ammortamenti e utilizzi</i>	<i>Saldo al 31.12.11</i>
Terreni e Fabbricati	195.366.211	3.737.568	(2.306.901)	(415.410)	196.381.468
Impianti e Macchinari	1.235.747	637.985	0	(223.477)	1.650.255
Attrezzature industriali e commerciali	6.318	6.015	0	(2.409)	9.924
Altri beni	135.420	19.066	(12.303)	(27.648)	114.535
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.081.309	1.441.042	(946.261)	0	1.576.090
	<b>197.825.005</b>	<b>5.841.676</b>	<b>(3.265.465)</b>	<b>(668.944)</b>	<b>199.732.272</b>

Le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali, al lordo dei fondi ammortamento, sono:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore lordo al 31.12.10</i>	<i>Acquisti e giroconti</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Rivalutazioni</i>	<i>Valore lordo al 31.12.11</i>
Terreni e Fabbricati	199.476.031	3.737.568	(2.532.896)	0	200.680.703
Impianti e Macchinari	1.984.749	637.985	0	0	2.622.734
Attrezzature industriali e commerciali	83.559	6.015	0	0	89.574
Altri beni	563.997	19.066	(12.303)	0	570.760
Immobilizzazioni in corso	1.081.309	1.441.042	(946.261)	0	1.576.090
	<b>203.189.645</b>	<b>5.841.676</b>	<b>(3.491.460)</b>	<b>0</b>	<b>205.539.861</b>

Mentre le movimentazioni dei fondi ammortamento intervenute nell'esercizio sono:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo al 31.12.10</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Rivalutazioni</i>	<i>Saldo al 31.12.11</i>
Terreni e Fabbricati	4.109.820	(225.995)	415.410		4.299.235
Impianti e Macchinari	749.002		223.477		972.479
Attrezzature industriali e commerciali	77.241		2.409		79.650
Altri beni	428.577	(11.005)	38.653		456.225
	<b>5.364.640</b>	<b>(237.000)</b>	<b>679.949</b>	<b>0</b>	<b>5.807.589</b>

Di seguito sono evidenziate le variazioni di ogni singola categoria:

### Terreni e fabbricati

<u>Descrizione</u>	<u>Importo</u>
Costo storico	€ 64.670.593
Rivalutazione Legge 576/75	€ 12.807
Rivalutazione Legge 73/83	€ 2.196.759
Rivalutazione Legge 413/91	€ 1.264.734
Rivalutazione Legge 2/2009	€ 131.331.138
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (4.109.820)
Saldo al 31.12.2010	€ 195.366.211
Acquisizioni dell'esercizio	€ 1.113.850
Riduzione costo storico per g/c fondo	€ (225.995)
G/c fondo a riduzione costo	€ 225.995
Cessioni dell'esercizio	€ (88.937)
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ 405.754
Ammortamenti dell'esercizio	€ (415.410)
Saldo al 31.12.2011	€ 196.381.468

Il valore complessivo di € 196.381.468 è dato da:

	Valore di carico	Fondo ammortamento	Valore netto
Immobili di proprietà	187.364.090	(425.910)	186.938.180
Immobili con diritto di superficie	12.763.686	(3.792.198)	8.971.488
Uffici e Sedi sociali	552.927	(81.127)	471.800
Totale	200.680.703	(4.299.235)	196.381.468

Gli incrementi dell'esercizio derivano dalle ristrutturazioni che hanno comportato un incremento di valore degli alloggi sociali e da opere di miglioria apportate agli stabili in proprietà indivisa, in parte riclassificando anche i valori delle immobilizzazioni in corso dello scorso esercizio per le opere ultimate nell'anno.

Gli incrementi più significativi sono:

- l'ultimazione dei lavori inerenti le facciate di Via Palombino che ha accresciuto il valore degli immobili di € 385.432;
- la fine dei lavori riguardanti l'installazione degli ascensori e il manto copertura del tetto di Via Rizzardi, che ha incrementato il valore dell'immobile di € 99.230;
- la conclusione dei lavori in Via Gorlini inerenti cortili, giardini e ascensori, che ha elevato di ulteriori € 252.759 il valore degli stabili;

- il ripristino dei balconi interni dello stabile di Via Ferrieri per € 72.000;
- il riscatto del diritto di superficie sull'area di Via Volta 49 dal comune di Rho, ad un prezzo di € 120.221;
- le manutenzioni cicliche agli stabili (principalmente in via Gorlini) e quelle riguardanti la sistemazione delle infiltrazioni dei box, l'imbiancatura scale, la fognatura e l'adeguamento del gruppo autoclave (€ 162.421);
- la ristrutturazione degli alloggi di Trenno per € 301.089.

Inoltre è stata ceduta una unità immobiliare commerciale in Via Sapri avente un valore di Bilancio di € 88.937, realizzando così una plusvalenza di € 721.062.

Gli immobili in diritto di superficie sono iscritti ad un valore netto di € 8.971.488; gli ammortamenti seguono la durata del contratto di concessione del diritto di superficie stipulato con le Amministrazioni Comunali di pertinenza. Gli stabili in diritto di superficie sono siti nell'area territoriale di Rogoredo in via Feltrinelli e via Medea 19.

### Impianti e macchinari

Descrizione	Importo
Costo storico	€ 1.984.749
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (749.002)
Saldo al 31.12.2010	€ 1.235.747
Acquisizioni dell'esercizio	€ 158.505
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ 479.480
Cessioni dell'esercizio	€ 0
Svalutazioni dell'esercizio	€ 0
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ 0
Ammortamenti dell'esercizio	€ (223.477)
Saldo al 31.12.2011	€ 1.650.255

L'intervento di maggior rilievo riguarda il completamento della centrale per la produzione di acqua calda sanitaria in via Cefalonia, per un valore complessivo di € 632.161, comprensivo della quota sostenuta lo scorso esercizio e girata da immobilizzazioni in corso all'ultimazione dell'impianto nel 2011.

Sulle poste derivanti dalla fusione sono stati mantenuti i criteri applicati in origine, mentre per le nuove acquisizioni si è applicata l'aliquota del 10%.

### Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	€ 83.559
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (77.241)
Saldo al 31.12.2010	€ 6.318
Acquisizioni dell'esercizio	€ 6.015
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ 0
Cessioni dell'esercizio	€ 0
Svalutazioni dell'esercizio	€ 0
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ 0
Ammortamenti dell'esercizio	€ (2.409)
Saldo al 31.12.2011	€ 9.924

### Altri beni



Descrizione	Importo
Costo storico	€ 563.997
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (428.577)
Saldo al 31.12.2010	€ <u>135.420</u>
Acquisizioni dell'esercizio	€ 19.066
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ 0
Cessioni dell'esercizio	€ (12.303)
Svalutazioni dell'esercizio	€ 0
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ 11.005
Ammortamenti dell'esercizio	€ (38.653)
Saldo al 31.12.2011	€ <u>114.535</u>

Durante l'esercizio sono stati acquistati arredi ed hardware per gli uffici della Cooperativa. La cessione riguarda un'autovettura quasi completamente ammortizzata negli esercizi passati. Il valore netto di € 114.535 si compone di:

	Valore di carico	Fondo ammortamento	Valore netto
Mobili e arredi	214.837	(150.509)	64.328
Macchine uff.elettroniche	305.910	(255.703)	50.207
Automezzi	42.140	(42.140)	0
Beni inferiore al milione	7.873	(7.873)	0
<b>Totale</b>	<b>570.760</b>	<b>(456.225)</b>	<b>114.535</b>

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Diamo evidenza di quelle che sono state negli esercizi scorsi le rivalutazioni di immobili registrate dalla Cooperativa:

Descrizione	Riv. ex L. 576/75	Riv. ex L. 72/83	Riv. ex L. 2/09	Totale
- Terreni e fabbricati	337.072	2.410.159	131.331.139	134.078.370
<b>Totale</b>	<b>337.072</b>	<b>2.410.159</b>	<b>131.331.139</b>	<b>134.078.370</b>

### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2010	1.081.309
Acquisizione dell'esercizio	1.380.016
Cessioni dell'esercizio	0
Riclassificazione interventi ultimati	(885.235)
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>1.576.090</b>

Con l'ultimazione dei lavori per la realizzazione della centrale ACS di via Cefalonia, degli ascensori in via Rizzardi e via Gorlini e della facciata di via Palombino, le relative quote di manutenzione sospese a immobilizzazioni in corso lo scorso esercizio, sono state girate agli specifici conti di cespite.

Sono ancora da ultimare i lavori per la realizzazione della centrale termica di via Medea e per il rifacimento del frontespizio di via Rogoredo 39, iniziati nel 2010.

Nel 2011 sono iniziate le opere per il rifacimento delle facciate in via Trenno 15 e nello stabile interno di via Rogoredo 39, per la riquilificazione dei cortili e dell'area verde di via Giorgi. Sono

inoltre state sostenute le prime spese per la realizzazione della centrale termica che servirà gli stabili di via Rogoredo e per la ristrutturazione di un alloggio ed uno spazio commerciale in zona Trenno.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2011	€	15.555.202
Saldo al 31.12.2010	€	9.684.000
Variazioni	€	<u>5.871.202</u>

Il saldo di € 15.555.202 è costituito da partecipazioni per € 6.641.785, crediti verso imprese controllate per € 1.113.764, crediti verso imprese collegate per € 3.417.738 e da altri crediti per € 4.381.915.

Le partecipazioni sono così classificate:

Descrizione	31.12.2010	Riclassificazioni	Incrementi	Decrementi	31.12.2011
Imprese controllate	0	0	120.000	0	120.000
Imprese collegate	3.254.918	0	120.000	(72.381)	3.302.537
Altre imprese	3.483.429	0	110.541	(374.722)	3.219.248
<b>Totale</b>	<b>6.738.347</b>	<b>0</b>	<b>350.541</b>	<b>(447.103)</b>	<b>6.641.785</b>

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

Descrizione	Saldo netto 31/12/2010	riclass	incr.ti	decr.ti 2011	sval./perd.	acc.to f.do sval.	Saldo al 31/12/2011
<b>Imprese controllate</b>							
Residenze Tommaso d'Aquino 2015 srl	-		50.000				50.000
E.Co.Polis Servizi srl	-		70.000				70.000
<b>Totale</b>	-	-	120.000	-	-	-	120.000
<b>Imprese collegate</b>							
Vigneti Dell'Oltrepo'	1.943				- 1.943		-
Fondo Consortile Cons. Binda	40.000			- 38.170	- 1.830		-
Fondo Consortile Cons. Binda 2	30.000						30.000
Consorzio Milano	40.000				- 30.438		9.562
Corcab Sviluppo	616.399						616.399
Prospettive Urbane spa	2.486.076						2.486.076
Residenze Tiziana srl	40.500						40.500
Sicurgas srl	-		120.000				120.000
<b>Totale</b>	3.254.918	-	120.000	- 38.170	- 3.773	- 30.438	3.302.537
<b>Altre Imprese</b>							
Compagnia Assicurazioni Unipol	42.199				- 19.516		22.683
Immobiliare Palmanova	11.768						11.768
Corcab Lombardia (in liquidazione)	-						-
Insieme Salute	5.165						5.165
Gestione Multiservice	34.479						34.479
Coop.Edil.II Monte	469			- 360	- 109		-
Coop.Parcheggio S.Siro Gallaratese	1.549						1.549
Hinterland (in liquidazione)	-						-
C.C.F.S.	41.455		3.741				45.196
Consorzio Pru Certosa	13.941			- 12.245	- 1.696		-
Cooperativa De Gradi	335.700						335.700
Consorzio R 11	17.500			- 9.684	- 7.816		-
Consorzio Certosa Casacoop	12.000			- 10.974	- 1.026		-
Re.Co srl	-		4.500				4.500
Coopservizi	1.033						1.033
Confircoop	7.230						7.230
Ceref	258						258
Cons. Iniziative Cooperative Soc. Coop.	2.948.683				- 270.996		2.677.687
Cooperhousing Lombardia	10.000	- 10.000					-
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	-		30.000				30.000
Rho 2015 spa	-		45.900			- 25.500	20.400
Città Contemporanea	-		26.400	- 4.800			21.600
<b>Totale</b>	3.483.429	- 10.000	110.541	- 38.063	- 10.647	- 316.012	3.219.248
<b>TOTALE GENERALE</b>	6.738.347	- 10.000	350.541	- 76.233	- 14.420	- 346.450	6.641.785

La seguente tabella riassume le quote di partecipazione in imprese controllate:

Partecipazione	Indirizzo	Capitale Sociale	Quota di Partec. 31/12/11	% Partecip. 31/12/11
Residenze Tommaso d'Aquino 2015 Srl	Via Visconti di Modrone 12, Milano	50.000	50.000	100,00%
E.Co.Polis Servizi Srl	Via Visconti di Modrone 12, Milano	70.000	70.000	100,00%
<b>Totale</b>		120.000	120.000	

Le società controllate sono state costituite nel corso dell'esercizio 2011 e al momento della redazione della presente nota integrativa i bilanci del primo anno di attività non sono stati ancora approvati.

La società Residenze Tommaso d'Aquino s.r.l. è stata costituita per acquisire a sua volta una quota di partecipazione nella società Rho 2015 s.p.a., che realizzerà un importante intervento nel Comune di Rho. È da rilevare che il progetto iniziale vedeva affiancata ad Ecopolis un'altra cooperativa di

abitanti che ha nel corso del 2011 rinunciato a proseguire, per cui attualmente la società ha un unico socio.

La società Ecopolis Servizi s.r.l. è stata invece costituita con l'obiettivo di gestire attività amministrative, di coordinamento e sviluppo di interventi immobiliari per conto di cooperative ed imprese. È un progetto ambizioso che mira a riunire le migliori competenze operative al fine di creare valore per la cooperativa controllante e per i soggetti che usufruiranno dei servizi erogati e delle opportunità create. Già dal 2011 la società si è resa protagonista di una brillante operazione di coordinamento di un gruppo di operatori che hanno acquisito volumetrie destinate all'edilizia convenzionata nel P.I.I. Cascina Merlata a Milano per circa 100.000 metri quadrati di superficie edificabile.

La seguente tabella riassume le quote di partecipazione in imprese collegate:

Partecipazione	Indirizzo	Data Ultimo Bilancio Approvato	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile (Perdita)	Quota di Partec. 31/12/11	% Partecip. 31/12/11
Prospettive Urbane Spa	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2010	7.471.514	8.471.835	(76.876)	2.486.076	25,74%
Consorzio Binda 2	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2011	40.000	40.000	-	30.000	75,00%
Consorzio Milano	Via Trenno 41, Milano	31/12/2010	120.000	111.722	-	40.000	33,33%
Corcab Sviluppo	Via Palmanova 24, Milano	31/12/2010	3.152.720	1.740.106	(28.093)	1.077.180	34,17%
Residenze Tiziana Srl	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2010	90.000	76.085	(13.914)	40.500	45,00%
Sicurgas Srl	Via Cechov 20, Milano	31/12/2010	100.000	341.239	73.960	120.000	40,00%
<b>Totale</b>			<b>10.974.234</b>	<b>10.780.987</b>	<b>(44.923)</b>	<b>3.793.756</b>	

Riportiamo alcuni commenti sulla prevedibile evoluzione della gestione di alcune delle partecipate:

### Consorzio Iniziative Cooperative (Co.in.co.)

Come noto Co.In.Co è stato costituito dalle principali cooperative di abitazione della Lombardia, tra cui Ecopolis, con l'obiettivo di fornire servizi e capitale a programmi ed iniziative delle cooperative di abitazione lombarde. Per l'attuazione dell'attività sociale è stata dotata da parte dei soci di adeguati mezzi patrimoniali.

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a ridurre il valore della partecipazione con l'utilizzo del fondo svalutazione in ottemperanza alla delibera assembleare di approvazione del Bilancio 2010 della partecipata. A seguito di tale operazione il Capitale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2011 è stato adeguato ad € 10.531.010: la quota di competenza di Ecopolis risulta pari a € 2.948.683. Pur con una quota del 28,01%, quindi superiore al 20%, la partecipazione non è considerata collegata in quanto, essendo un consorzio cooperativo, vige la regola della votazione per "testa" e non per quote in Assemblea dei Soci.

L'attività svolta da Co.In.Co si è concentrata sulle seguenti attività: acquisizione di crediti che terzi vantavano verso società partecipate, erogazione di finanziamenti alle stesse e rilascio di garanzie a terzi nell'interesse delle partecipate. A luglio è stata incrementata la quota di partecipazione in Campus Certosa (Società che gestisce la Casa Studenti in Milano Via Mario Del Monaco nr. 4 Milano) acquisendo le quote fino al raggiungimento del 47% di capitale sociale.

Si sta lavorando anche su una ipotesi risolutiva per quanto riguarda il Campus Universitario di proprietà della cooperativa Hinterland.

L'esercizio presenta una perdita presumibile di € 967.845: il risultato d'esercizio negativo trae origine dall'appostamento di svalutazioni dei crediti finanziari e della modestia dei ricavi realizzati

a fronte delle spese per l'attività della società. Per recepire la quota di competenza di Ecopolis è stato accantonato un fondo svalutazione partecipazione di € 270.996.

### **Corcab Sviluppo s.c.**

Non si segnalano eventi di rilievo per il 2011. La Cooperativa ha come posta principale la partecipazione del 25% nella 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. Alla stessa società ha erogato un finanziamento di € 1.125.000, nel rispetto degli accordi presi tra i soci. La valorizzazione delle aree in capo a Draba ha comunque una prospettiva di medio-lungo periodo, pertanto non sono da attendersi nel breve periodo sostanziali novità. Prudenzialmente si mantiene il fondo svalutazione accantonato in passato per € 460.781.

### **Prospettive Urbane s.p.a.**

Anche per Prospettive Urbane non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti nel corso del 2011. La unica posta di rilievo è sempre la partecipazione in Euromilano s.p.a., che prosegue la sua attività di valorizzazione delle aree di proprietà capitalizzando i profitti realizzati, pertanto come noto non vengono distribuiti dividendi agli azionisti.

### **Residenze Tiziana s.r.l.**

La società è stata costituita in data 12 luglio 2010. Ecopolis partecipa con una quota di € 40.500, pari al 45% del capitale sociale. Oggetto sociale è la realizzazione dell'intervento edilizio denominato R12-R13 (all'interno del PRU Palizzi), le cui aree fondiari sono attualmente di proprietà delle cooperative socie in comunione pro-indiviso. La scelta di ricorrere allo strumento della società di scopo è volta alla semplificazione delle problematiche di natura organizzativa ed amministrativa determinate dall'opera congiunta di più soggetti.

Come per il primo Bilancio della partecipata, anche il 2011 rileva una perdita, determinata dalle spese di gestione in attesa dell'inizio dell'attività edificatoria. La perdita è di natura non durevole.

La società ha previsto l'acquisto delle aree edificabili nel corso dell'esercizio 2012 secondo le modalità previste dall'art. 2465, comma 2 c.c., ossia il valore di cessione verrà certificato da perizia giurata.

### **Consorzio Binda 2**

Nel 2011 sono stati conclusi i rogiti delle unità abitative. Il Consorzio si avvia dunque verso la fase liquidatoria della propria attività.

### **Corcab Lombardia in liquidazione**

Le attività di liquidazione procedono regolarmente. La società è stata stabilizzata e sono in corso ulteriori operazioni volte alla ristrutturazione della situazione debitoria con tutti i soggetti interessati. È ragionevole attendersi che, nel tempo, la partecipata potrà pervenire ad una conclusione delle attività sociali adeguata. Il Bilancio d'esercizio di Corcab Lombardia nel 2010 conferma un patrimonio netto negativo nonostante un'utile di € 961.842 derivante da operazioni di natura straordinaria: la cooperativa ha svalutato integralmente tale partecipazione negli esercizi precedenti.

### **Hinterland in liquidazione**

Quanto rilevato per Corcab Lombardia può essere integralmente attribuito anche ad Hinterland, compreso il patrimonio netto negativo. Come già accennato nel commento di Co.In.Co., si sta perseguendo l'obiettivo della cessione del Residence Universitario di Castellanza. La partecipazione è stata svalutata integralmente.

**Sicurgas s.r.l.**

La società ha per attività la distribuzione del gas naturale, ed è l'attuale fornitrice di energia termica per molti quartieri della Cooperativa. La quota di partecipazione è stata acquisita nel 2011 per € 120.000, per una quota del 40% del capitale sociale, riconoscendo un plusvalore di € 80.000 determinato dalle riserve di patrimonio accantonate dalla partecipata negli anni.

**Consorzio Gerenzano Ex-Nivea**

Al fine di meglio coordinare le attività di valorizzazione dell'area acquisita lo scorso anno pro-indiviso con le cooperative di abitanti più importanti, è stato costituito un Consorzio di scopo con quote coincidenti a quelle della proprietà dell'area.

Attualmente sono in corso le operazioni di demolizione dei manufatti esistenti a cui faranno seguito le operazioni di bonifica vere e proprie.

**Rho 2015 S.p.A.**

Nel corso del 2011 è stata acquisita anche una partecipazione diretta nella società Rho 2015 S.p.a., oltre a quella già commentata attraverso la società Residenze Tommaso d'Aquino s.r.l..

La quota sottoscritta è stata di € 20.400, pari al 17% del capitale sociale. Nel corso dell'esercizio il valore è stato incrementato di € 25.500 a seguito di una delibera di trasformazione di parte del finanziamento soci in riserva di patrimonio per copertura di presumibili perdite dell'esercizio: è stato prudenzialmente accantonato un fondo svalutazione di pari importo.

**Città Contemporanea S.p.a.**

La quota di capitale sociale sottoscritta è pari ad Euro 21.600 ed è corrispondente al 18% dell'intero capitale sociale della costituenda società.

La società Città Contemporanea S.p.a. ha acquistato in data 21/12/2011 dalla Società Cascina Merlata S.p.a. una porzione di aree edificabili site in Milano tra le Vie Gallarate e Daimler destinate alla realizzazione dell'intervento immobiliare di Edilizia Convenzionata inserito nel Piano Integrato di intervento e in un Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale dei terreni complessivamente denominati "Cascina Merlata".

**Re.Co. s.r.l.**

Nel corso del 2011 è stata acquisita una modesta quota di partecipazione, insieme ad altre cooperative, della società che a sua volta partecipa nel veicolo costituito per sviluppare le Aree Falck nel comune di Sesto San Giovanni. Al momento è da considerarsi un investimento "di sistema", i cui sviluppi ed opportunità sono sicuramente proiettati nel lungo periodo.

I consorzi Binda, PRU Certosa, R11 Prucertosa e Certosa Casacoop, oltre alla società Vigneti dell'Oltrepò ed alla Coop Edil. Il Monte sono stati definitivamente liquidati e cancellati dal registro delle Imprese nel corso del 2011.

Come in tutti gli esercizi la partecipazione in C.C.F.S. si è incrementata per effetto della distribuzione di dividendi e di azioni gratuite ad aumento del capitale sociale.

È stata azzerata la partecipazione nell'Associazione Cooperhousing in quanto i versamenti effettuati sono da considerarsi contributi associativi e non quote di partecipazione, pertanto sono dei costi nell'esercizio in cui vengono erogati.

*Fondo svalutazione partecipazioni*

Saldo al 31.12.2011	€	(875.428)
Saldo al 31.12.2010	€	(766.736)
Variazioni	€	<u>(108.692)</u>

Il Fondo svalutazione partecipazioni al 31.12.2011 è così composto:

F.DO SVAL. CONSORZIO MILANO	(30.438)
F.DO SVAL. PARTEC. IN CORCAB SVILUPPO	(460.781)
F.DO SVAL. CONS. INIZIATIVE COOP.	(270.996)
F.DO SVAL.CORCAB LOMBARDIA IN LIQ.	(23.906)
F.DO SVAL. HINTERLAND IN LIQUIDAZIONE	(14.060)
F.DO SVAL. UNIPOL ASSICURAZIONI	(49.747)
F.DO SVAL. RHO 2015 SPA	(25.500)
<b>Totale</b>	<b>(875.428)</b>

È stato incrementato il fondo svalutazione per le azioni Unipol Assicurazioni per adeguare il valore di Bilancio alla quotazione di Borsa alla data del 31 dicembre 2011, in quanto ritenuta una perdita durevole di valore.

Il fondo svalutazione della partecipazione nel Consorzio Milano, si è incrementato della quota di perdita 2010 e 2011 in conformità alla delibera assembleare sulla destinazione del risultato. Per quanto riguarda le altre movimentazioni dei fondi si richiama quanto sopra esposto nell'analisi puntuale della situazione di alcune partecipazioni.

Fondo Consortile Cons. Binda 2	30.000	30.000		
Consorzio Milano	9.563	9.563		}
Corcab Sviluppo	616.399	616.399		
Residenze Tiziana	40.500	40.500		(6)
Sicurgas	120.000	136.496		(7)
Partecipazioni in altre imprese				
Immobiliare Palmanova	11.768	11.768		}
Insieme Salute	5.165	5.165		
Gestione Multiservice	34.479	34.479		
Coop.Parcheggio S.Siro Gallaratese	1.549	1.549		
C.C.F.S.	45.195	45.195		
Cooperativa De Gradi	335.700	335.700		
Coopservizi	1.033	1.033		
Confircoop	7.230	7.230		
Ceref	258	258		
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	30.000	30.000		
Re.Co	4.500	4.500		}
Rho 2015 spa	20.400	20.400		
Città Contemporanea	21.600	21.600		
Cons. Iniziative Cooperative	2.677.687	2.677.687		(3)
Compagnia UGF Assicurazioni	22.683	22.683		(4)
Crediti verso imprese controllate				
Residenze Tommaso D'Aquino 2015	512.000	512.000		(6)
E.Co.Polis Servizi	601.764	601.764		(6)
Crediti verso imprese collegate				
Consorzio Milano	1.560.738	1.560.738		(1)
Residenze Tiziana srl	1.137.000	1.137.000		(6)
Sicurgas srl	720.000	720.000		(7)
Crediti verso altri				
Cons. Certosa Casacoop		150.000		}
Confircoop	10.432	10.432		
Immobiliare Palmanova	8.559	8.559		}
Gerenzano 2000 in liquidazione	156.672	156.672		
Re.Co	55.000	55.000		}
Rho 2015	884.000	884.000		
Città Contemporanea	3.125.284	3.125.284		
Rogoredo '84 A.S.D.	123.725	123.725		(8)
Depositi cauzionali	18.242	18.242		(5)



In relazione alle informazioni richieste dall'art. 2427-bis comma 1, num. 2) del C.C., si riporta la seguente tabella:

- (1) Vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative (o consorzi) risulta troppo oneroso determinare un controvalore della partecipazione diverso dal valore nominale o dalla quota di Patrimonio Netto di pertinenza. Anche i crediti, garantiti dalla presenza di assets patrimoniali, sono valutati al valore nominale, rettificato da adeguati fondi di svalutazione laddove intervengano condizioni particolari. Pertanto, richiamando l'art. 2427-bis comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.
- (2) Per Prospettive Urbane, avendo in portafoglio la partecipazione in Euromilano, il valore contabile non è stato adeguato rispetto al potenziale fair value valendo quanto sopra riportato in merito alle potenzialità di sviluppo della società controllata.
- (3) La partecipazione nel Consorzio Iniziative Cooperative è stata svalutata della quota di pertinenza di Ecopolis della perdita al 31 dicembre 2011.
- (4) Per quanto riguarda la partecipazione nella Compagnia Unipol Assicurazioni è stata adeguata al valore di Borsa Milano Spa al 31 dicembre 2011.
- (5) Per quanto riguarda il "fair value" dei depositi cauzionali, non avendo una scadenza definita non è possibile calcolare il loro "Discounted Cash Flow"; trattandosi del resto di importi non significativi, si ritiene corretto mantenere detti crediti al loro valore nominale di carico.
- (6) Trattasi di società in fase di avviamento, perciò si ritiene che il criterio del costo rappresenti il valore di mercato.
- (7) Il valore di fair value è pari alla frazione di patrimonio netto della società, in questo caso di poco superiore al prezzo di acquisto delle quote. Il credito di finanziamento è valutato al valore nominale.
- (8) Il valore attribuito a questi crediti è il loro valore nominale.

La movimentazione dei crediti finanziari verso società controllate è riassunta nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo 31.12.2010	Saldo 31.12.2011	Variazione
CREDITI FINANZIARI V/E.CO.POLIS SERVIZI SRL	0	601.764	601.764
<b>CREDITI FIN.RI &lt; 12 MESI V/CONTROLLATE</b>	<b>0</b>	<b>601.764</b>	<b>601.764</b>
CREDITI FINANZIARI V/TOMMASO D'AQUINO 2015	0	512.000	512.000
<b>CREDITI FIN.RI &gt; 12 MESI V/CONTROLLATE</b>	<b>0</b>	<b>512.000</b>	<b>512.000</b>

Il finanziamento ad Ecopolis Servizi è funzionale all'avviamento dell'attività, quindi presumibilmente rimborsabile entro l'esercizio all'accumularsi di risorse finanziarie derivanti dall'attività della controllata.

Il finanziamento alla Tommaso d'Aquino è stato invece concesso per permettere la partecipazione, ed a sua volta il finanziamento soci, nella società Rho 2015. Tale prestito è da considerarsi oltre 12 mesi perché la sua restituzione è subordinata all'andamento dell'intervento e delle assegnazioni da effettuare tramite la società di scopo.

La movimentazione dei crediti finanziari verso società collegate, al netto dei relativi fondi svalutazione, è riassunta nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo 31.12.2010	Saldo 31.12.2011	Variazione
CREDITI FINANZIARI V/CONS. BINDA 2	437.500	0	(437.500)
CREDITI FINANZIARI V/SICURGAS SRL	0	122.268	122.268
<b>CREDITI FIN.RI &lt; 12 MESI V/COLLEGATE</b>	<b>437.500</b>	<b>122.268</b>	<b>(315.232)</b>
CREDITI FINANZIARI V/RESIDENZE TIZIANA	1.017.000	1.137.000	120.000
CREDITI FINANZIARI V/SICURGAS SRL	0	597.732	597.732
CREDITI V/CONSORZIO MILANO	1.253.690	1.560.738	307.048
<b>CREDITI FIN.RI &gt; 12 MESI V/COLLEGATE</b>	<b>2.270.690</b>	<b>3.295.470</b>	<b>1.024.780</b>

A seguito dei rogiti dell'intervento di Conca Fallata, è stato restituito anche il prestito fruttifero concesso al Consorzio Binda 2, per € 437.500.

È stato incrementato il finanziamento alla società Residenze Tiziana di € 120.000: durante l'esercizio, a seguito della sottoscrizione dei preliminari d'acquisto delle aree R12 e R13, tutto il valore erogato è divenuto fruttifero.

Il credito verso Sicurgas per un valore nominale di € 720.000 viene rimborsato secondo un piano di ammortamento pluriennale: a Bilancio è stata suddivisa la quota esigibile entro l'esercizio successivo (€ 122.268) da quella oltre (€597.732). Della quota oltre 12 mesi € 243.679 scadono dopo i 5 anni.

Il finanziamento verso Consorzio Milano si è incrementato di ulteriori € 307.048.

La movimentazione dei crediti finanziari verso altri è riassunta nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo 31.12.2010	Saldo 31.12.2011	Variazione
CREDITI FINANZIARI V/COOP. VERRO	200.000	0	(200.000)
CAUZIONI SU NOLEGGIO AUTOVETTURE	0	1.437	1.437
CREDITI V/ ROGOREDO '84 A.S.D.	0	18.471	18.471
CREDITI V/ CITTA' CONTEMPORANEA SPA	0	1.500.000	1.500.000
<b>CREDITI FINANZIARI VERSO ALTRI &lt; 12 MESI</b>	<b>200.000</b>	<b>1.519.908</b>	<b>1.319.908</b>
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	14.730	15.233	503
CAUZIONI SU NOLEGGIO AUTOVETTURE	3.742	1.573	(2.169)
CREDITI FINANZIARI V/CONFIRCOOP	10.432	10.432	0
CREDITI FINANZ. V/IMMOBILIARE PALMANOVA	8.559	8.559	0
CREDITI FINANZIARI V/GERENZANO 2000 in liquidazione	0	156.672	156.672
CREDITI FINANZIARI V/RE.CO SRL	0	55.000	55.000
CREDITI FINANZIARI V/RHO 2015 SPA	0	884.000	884.000
CREDITI FINANZIARI V/ROGOREDO '84 A.S.D.	0	105.254	105.254
CREDITI FINANZIARI V/CITTA' CONTEMPORANEA SPA	0	1.625.284	1.625.284
<b>CREDITI FINANZIARI &gt; 12 MESI VERSO ALTRI</b>	<b>37.463</b>	<b>2.862.007</b>	<b>2.824.544</b>
<b>TOTALE CREDITI FINANZIARI</b>	<b>237.463</b>	<b>4.381.915</b>	<b>4.144.452</b>

Nei primi mesi del 2011 è stato rimborsato il credito verso la cooperativa Verro di € 200.000

La Cooperativa ha finanziato società partecipate per dotarle di risorse iniziali necessarie per l'avviamento delle attività edilizie per cui sono state costituite. Con questa logica sono stati concessi finanziamenti alle società Re.Co., Rho 2015 e Città Contemporanea: peraltro quest'ultima ha già rimborsato € 1.500.000 nel gennaio 2012.

Il finanziamento alla Gerenzano 2000 in liquidazione, deriva da un maggior versamento per l'acquisto pro-quota con altre cooperative dell'area sita nel comune omonimo. Tale versamento verrà restituito nei prossimi anni con la definizione della liquidazione.

Il credito verso Rogoredo '84 ASD per un valore nominale di € 123.725 viene rimborsato secondo un piano di ammortamento pluriennale: a Bilancio è stata suddivisa la quota esigibile entro l'esercizio successivo (€ 18.471) da quella oltre (€ 105.254). della quota oltre 12 mesi € 25.660 scadono dopo i 5 anni.

In relazione al disposto dell'art. 2427, comma 22 bis, si dettano i rapporti intercorsi con le "parti correlate" limitatamente per le società controllate e collegate.

### Società controllate

Crediti v/imprese controllate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
E.Co.Polis Servizi Srl	Crediti Commerciali	367.957	0	367.957
	Crediti Finanziari	601.764	0	601.764
		<b>969.721</b>	<b>0</b>	<b>969.721</b>
Crediti v/imprese controllate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Residenze Tommaso d'Aquino 2015 Srl	Crediti Commerciali	0	0	0

Crediti Finanziari	0	512.000	512.000
	<b>0</b>	<b>512.000</b>	<b>512.000</b>
<b>Totale Crediti v/imprese controllate</b>	<b>969.721</b>	<b>512.000</b>	<b>1.481.721</b>
<b>Debiti v/imprese controllate</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
E.Co.Polis Servizi Srl	Debiti Commerciali (300.265)	0	(300.265)
	Debiti Finanziari 0	0	0
	<b>(300.265)</b>	<b>0</b>	<b>(300.265)</b>
<b>Totale Debiti v/imprese controllate</b>	<b>(300.265)</b>	<b>0</b>	<b>(300.265)</b>
<b>Totale Generale</b>	<b>669.456</b>	<b>512.000</b>	<b>1.181.456</b>

### Società collegate

<b>Crediti v/imprese collegate</b>		<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Consorzio Binda 2	Crediti Commerciali	17.073.628	0	17.073.628
	Crediti Finanziari	0	0	0
		<b>17.073.628</b>	<b>0</b>	<b>17.073.628</b>
<b>Crediti v/imprese collegate</b>		<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Residenze Tiziana srl	Crediti Commerciali	134.741	0	134.741
	Crediti Finanziari	0	1.137.000	1.137.000
		<b>134.741</b>	<b>1.137.000</b>	<b>1.271.741</b>
<b>Crediti v/imprese collegate</b>		<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Consozio Milano	Crediti Commerciali	0	0	0
	Crediti Finanziari	0	1.560.738	1.560.738
		<b>0</b>	<b>1.560.738</b>	<b>1.560.738</b>
<b>Crediti v/imprese collegate</b>		<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Sicurgas Srl	Crediti Commerciali	0	0	0
	Crediti Finanziari	122.268	597.732	720.000
		<b>122.268</b>	<b>597.732</b>	<b>720.000</b>
<b>Totale Crediti v/imprese collegate</b>		<b>17.330.637</b>	<b>3.295.470</b>	<b>20.626.107</b>
<b>Debiti v/imprese collegate</b>		<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Consorzio Binda 2	Debiti Commerciali	(16.586.068)	(368.859)	(16.954.927)
	Debiti Finanziari	(752.082)	0	(752.082)
		<b>(17.338.150)</b>	<b>(368.859)</b>	<b>(17.707.009)</b>
<b>Totale Debiti v/imprese collegate</b>		<b>(17.338.150)</b>	<b>(368.859)</b>	<b>(17.707.009)</b>
<b>Totale Generale</b>		<b>(7.513)</b>	<b>2.926.611</b>	<b>2.919.098</b>

A puro titolo informativo di seguito si riepilogano i saldi rilevanti nei rapporti con società partecipate in cui i dirigenti di Ecopolis ricoprono o hanno ricoperto incarichi con responsabilità “strategiche” sebbene concluse a condizioni di mercato:

	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>	<b>Totale</b>
E.Co.Polis Servizi Srl	969.721	(300.265)	669.456
Residenze Tommaso d'Aquino 2015 Srl	512.000	0	512.000
Consorzio Binda 2	17.073.628	(17.338.150)	(264.522)
Residenze Tiziana srl	1.271.741	0	1.271.741
<b>Totale</b>	<b>19.827.090</b>	<b>(17.638.415)</b>	<b>2.188.675</b>

La natura dei precedenti saldi è meglio dettagliata nelle opportune sezioni della presente Nota Integrativa.

**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I. Rimanenze**

Saldo al 31.12.2011	€	6.864.475
Saldo al 31.12.2010	€	24.964.575
Variazioni	€	<u>(18.100.100)</u>

		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variazioni</b>
C.I.3.	Lavori in corso su ordinazione	6.404.313	24.359.535	(17.955.222)
C.I.4.	Prodotti finiti e merci	460.162	605.040	(144.878)
	<b>Totale rimanenze</b>	<b>6.864.475</b>	<b>24.964.575</b>	<b>(18.100.100)</b>

Negli interventi in corso di realizzazione sono iscritti i programmi edilizi per la costruzione di abitazioni da assegnare in proprietà ai propri soci e di locali ad uso commerciale che verranno assegnati in proprietà ai soci o alienati a terzi, quali risultano dal seguente prospetto:

PROGRAMMA EDILIZIO	RIMANENZE INIZIALI	VARIAZIONI D'ESERCIZIO	MARGINE D'ESERCIZIO	ASSEGNAZIONI O ALIENAZIONI	CAPITALIZZAZIONI	RIMANENZE FINALI
Intervento di Conca Fallata	18.363.949	-	-	(18.363.949)	-	-
Intervento R12-R13	5.011.020	163.980	-	-	-	5.175.000
Intervento Merezzate	111.519	165.763	-	-	-	277.282
Intervento Gerenzano	873.047	30.446	-	-	-	903.493
Intervento Canneto Pavese	-	48.538	-	-	-	48.538
<b>PRODOTTI IN LAVORAZIONE</b>	<b>24.359.535</b>	<b>408.727</b>	<b>-</b>	<b>(18.363.949)</b>	<b>-</b>	<b>6.404.313</b>
Intervento Pru Certosa R11	113.196	-	9.102	(64.000)	-	58.298
Intervento Pru Bovisa	169.056	-	(1.192)	(60.000)	-	107.864
Intervento Pru Certosa	322.788	-	(6.288)	(22.500)	-	294.000
<b>PRODOTTI FINITI</b>	<b>605.040</b>	<b>-</b>	<b>1.622</b>	<b>(146.500)</b>	<b>-</b>	<b>460.162</b>

Le rimanenze sono diminuite nel 2011 di € 18.100.100, principalmente a seguito della definitiva vendita degli alloggi realizzati tramite il Consorzio Binda 2.

Nel corso del 2010 è stata acquisita una quota indivisa (insieme ad altre cooperative) pari al 30% di un'area edificabile sita nel Comune di Gerenzano (VA). Il valore della rimanenza, comprensiva delle spese accessorie ed incrementata delle spese tecniche dell'esercizio, è pari a € 903.493.

Per l'intervento relativo ai lotti di terreno edificabile R12 e R13 in zona Bovisa sono stati sospesi oneri finanziari pari a € 118.507, maturati sull'apertura di credito Intesa concessa specificatamente per l'acquisto dell'area oltre ad altri costi diretti.

È proseguito l'iter di sviluppo dell'intervento di housing sociale dell'area di Via Merezzate, sebbene non sia ancora avvenuto il trasferimento della proprietà da parte del Comune di Milano.

Sono stati ceduti n.5 box derivanti dagli interventi effettuati in zona Bovisa. Residuano a rimanenza ancora n.22 box di cui n.4 assegnati ed in attesa di rogito nel 2012.

**II. Crediti**

Saldo al 31.12.2011	€	23.245.915
Saldo al 31.12.2010	€	22.953.742
Variazioni	€	<u>292.173</u>

Le variazioni sono:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Credito verso clienti	1.287.454	2.332.285	(1.044.831)
Crediti verso controllate	367.957	-	367.957
Crediti verso collegate	17.208.369	15.196.012	2.012.357
Crediti verso l'Erario	3.582.819	3.522.276	60.543
Crediti verso altri	799.316	1.903.169	(1.103.853)
<b>Totale crediti</b>	<b>23.245.915</b>	<b>22.953.742</b>	<b>292.173</b>

Il saldo al 31 dicembre 2011 è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Credito verso clienti	1.287.454	-	1.287.454
Crediti verso controllate	367.957	-	367.957
Crediti verso collegate	17.208.369	-	17.208.369
Crediti verso l'Erario	3.447.242	135.577	3.582.819
Crediti verso altri	763.373	35.943	799.316
<b>Totale crediti</b>	<b>23.074.395</b>	<b>171.520</b>	<b>23.245.915</b>

I crediti verso clienti, pari ad un importo di € 1.287.454, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso Clienti e Soci	1.408.912
Fatture da emettere	23.740
Fondo svalutazione crediti	(145.198)
<b>Totale</b>	<b><u>1.287.454</u></b>

I crediti verso clienti derivanti da fatture già emesse sono composti da:

Cliente	Importo
Alimentari Ripamonti	34.828
Coop. Rogoredo Sviluppo S.c.	67.862
Coop. Edificatr. Milano 19	36.000
C.R.M. S.C.A.R.L.	247.716
Coop. Edificatr. Sviluppo Lampugnano	40.200
Il Libro Magico Soc. Coop. Onlus	29.724
Pizzi Giovanni	109.865
Temax Group Srl	27.137
Altri crediti verso Clienti	815.580
<b>Totale</b>	<b><u>1.408.912</u></b>

Le fatture da emettere sono composte da:

<b>Cliente</b>	<b>Importo</b>
CCFS per interessi su c/c improprio 4°trimestre 2011	18.805
Condominio Rizzardi per riaddebito riscaldamento	4.764
Varie	171
<b>Totale</b>	<b>23.740</b>

Nel fondo svalutazione crediti sono stati accantonati ulteriori € 8.144 a copertura di posizioni verso clienti di critica esigibilità. L'accantonamento effettuato è inferiore allo 0,5% del totale crediti commerciali iscritti a Bilancio, quindi fiscalmente deducibile.

Parte del fondo è stato utilizzato nell'esercizio per la chiusura di crediti inesigibili a seguito di procedure concorsuali o transazioni con i creditori.

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Saldo al 31.12.2010	154.679
Utilizzo nel corso dell'esercizio	(17.625)
Accantonamento dell'esercizio	8.144
Saldo al 31.12.2011	<b>145.198</b>

I crediti verso imprese controllate sono pari ad € 367.957 e sono relativi a fatture da emettere alla società Ecopolis Servizi in base agli accordi in essere.

I crediti verso imprese collegate pari a € 17.208.369 sono dati da:

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Consorzio Binda 2	17.073.628	0	17.073.628
Residenze Tiziana	134.741	0	134.741
	<b>17.208.369</b>	<b>0</b>	<b>17.208.369</b>

Il credito verso la collegata Consorzio Binda 2 verrà chiuso nel 2012 attraverso le compensazioni delle posizioni debitorie e creditorie a seguito della relativa delibera del Consiglio di amministrazione.

Mentre il credito verso Residenze Tiziana verrà incassato nel corso del 2012.

I crediti tributari sono pari a € 3.582.819 e così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Crediti IVA correnti	1.248.199	0	1.248.199
IVA chiesta a rimborso, compresi interessi	2.052.575	0	2.052.575
Ritenute Acconto su Interessi Attivi	39.313	0	39.313
Crediti d'imposta L449-97	25.760	0	25.760
Maggiori acconti per imposte dell'esercizio	81.395	0	81.395
Cred. V/Erario Ant. Imposte su TFR	0	14.842	14.842
Rimborso Ires	0	96.420	96.420
Interessi Su Rimborso Ires	0	24.315	24.315
	<b>3.447.242</b>	<b>135.577</b>	<b>3.582.819</b>

In data 10 marzo 2010 è stata notificata all'erario la richiesta di rimborso dell'IVA maturata nel 2009 per un importo di € 2.000.000. Su tale valore, al 31 dicembre 2011 sono maturati interessi attivi progressivo di € 52.575.

I crediti verso altri sono pari a € 799.316 così composti:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Anticipi A Fornitori	96.518	0	96.518
Crediti V/Cons. Basmetto	996	0	996
Crediti V/Cons. Pero (liquidatore)	28.800	0	28.800
Crediti V/Corcab Lombardia in Liquidazione	305.963	0	305.963
Crediti V/Edilvit	315.449	0	315.449
Crediti Rivalsa rate mutuo (soci assegnatari Binda2)	1.038	0	1.038
Crediti Diversi	11.137	0	11.137
Note Credito Da Ricevere	2.585	0	2.585
Crediti V/Inail	750	0	750
Altri crediti di minor entità	137	0	137
Depositi Cauzionali	0	3.971	3.971
Deposito Confircoop Infruttifero	0	516	516
Deposito Coopservizi	0	25.953	25.953
Deposito Imm.Palmanova Infruttifero	0	5.503	5.503
<b>Totale</b>	<b>763.373</b>	<b>35.943</b>	<b>799.316</b>

I crediti verso Corcab Lombardia in ed i crediti verso Edilvit non sono variati rispetto allo scorso esercizio.

Tutti i crediti sopra elencati sono considerati esigibili anche se con tempi di recupero diversi. Nel Bilancio al 31 dicembre 2011 non risultano crediti di durata residua superiore a 5 anni.

### III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Descrizione	31.01.2010	Variazione	31.12.2011
Altri titoli	5.970.176	3.879.146	9.849.322
<b>Totale</b>	<b>5.970.176</b>	<b>3.879.146</b>	<b>9.849.322</b>

Tali titoli rappresentano un investimento temporaneo di liquidità, pertanto non costituiscono immobilizzazioni finanziarie.

L'incremento dell'esercizio deriva da diverse scelte d'investimento rispetto allo scorso anno; in particolare si privilegiano impieghi in depositi vincolati contro giacenze libere.

Il Saldo al 31 dicembre 2011 è pari a € 9.849.322 ed è così costituito:

Denominazione	Valore 31.12.11
Time deposit (Unipol)	9.000.000
Buoni del Tesoro pluriennali	491.770
Titoli Obbligazionari	207.552
Certificati di Deposito Nom.	150.000
<b>Totale</b>	<b>9.849.322</b>

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31.12.2011	€	5.554.290
Saldo al 31.12.2010	€	11.206.260
Variazioni	€	<u>(5.651.970)</u>

Così dettagliate:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010	Variazione
Depositi bancari e postali	4.733.569	6.567.925	(1.834.356)
Depositi in coop e consorzi	798.906	4.611.639	(3.812.733)
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	21.815	26.696	(4.881)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.554.290</b>	<b>11.206.260</b>	<b>(5.651.970)</b>

Il saldo del deposito presso il Consorzio CCFS ammonta ad € 798.906 contro un valore al 31 dicembre 2010 di € 4.611.639. Tale deposito è stato indicato separatamente dai saldi di conti correnti bancari e postali ordinari. Come ricordato nel precedente paragrafo la diminuzione dei depositi in coop e consorzi deriva da una differenziazione degli investimenti con un incremento dei depositi vincolati bancari.

Tra i conti correnti bancari sono presenti € 1.316.159 relativi alla quota di conti correnti in comunione di competenza di Ecopolis, tutti riconducibili ad interventi edificatori realizzati tramite consorzi di scopo.

I conti correnti con saldo negativo al 31 dicembre 2011 sono stati classificati nel passivo tra i debiti verso banche.

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31.12.2011	€	213.279
Saldo al 31.12.2010	€	123.520
Variazioni	€	<u>89.759</u>

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.

I ratei attivi sono pari a € 103.867 e sono principalmente costituiti dagli interessi per cedole in corso di maturazione sui titoli iscritti tra le attività finanziarie.

I risconti ammontano a € 109.412 e sono così composti:

Descrizione	Valore 31.12.11
Risconti utenza riscaldamento	72.850
Risconti utenza acqua calda sanitaria	18.895
Assistenze informatiche	8.401
Risconti utenze telefoniche	1.711
Altri risconti attivi	7.555
<b>Totale</b>	<b>109.412</b>



Non sussistono, al 31 dicembre 2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## PASSIVO

### A) Patrimonio netto

Saldo al 31.12.2011	€	152.747.080
Saldo al 31.12.2010	€	152.577.473
Variazioni	€	<u>169.607</u>

Descrizione	31.12.2010	Incrementi	Decrementi	31.12.2011
I. Capitale	47.635	4.025	(1.900)	49.760
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0
III. Riserve di rivalutazione	134.078.370	0	0	134.078.370
IV. Riserva legale	10.841.141	212.160	0	11.053.301
V. Riserve statutarie	0	0	0	0
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0
VII. Altre riserve:	0	0	0	0
a) Riserve facoltative	1.468.297	473.824	0	1.942.121
b) Riserva ex lege 904/77	5.434.830	0	0	5.434.830
c) Riserva per arrotondamento	0	0	(1)	(1)
VIII. Utili (perdite) riportati a nuovo	0	0	0	0
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	707.200	188.699	(707.200)	188.699
	<b>152.577.473</b>	<b>878.708</b>	<b>(709.101)</b>	<b>152.747.080</b>

Si rappresentano le variazioni intervenute nelle voci di Patrimonio netto per i due esercizi precedenti.

	Capitale Sociale	Riserva di rivalutaz.	Riserva Legale	Riserve facoltative	Riserva L904/77 e arrot.€	Utile d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 31.12.09</b>	<b>43.937</b>	<b>134.078.370</b>	<b>10.722.164</b>	<b>1.202.581</b>	<b>5.434.830</b>	<b>396.591</b>	<b>151.878.473</b>
Destinazione utile 2009: delibera del 21.05.10			118.977	265.716		(396.591)	(11.898)
Incrementi dell'esercizio	5.203						5.203
Diminuzioni dell'esercizio	(1.505)						(1.505)
Rilevazione risultato al 31.12.10						707.200	707.200
<b>Saldo al 31.12.10</b>	<b>47.635</b>	<b>134.078.370</b>	<b>10.841.141</b>	<b>1.468.297</b>	<b>5.434.830</b>	<b>707.200</b>	<b>152.577.473</b>
Destinazione utile 2010: delibera del 06.05.11			212.160	473.824		(707.200)	(21.216)
Incrementi dell'esercizio	4.025						4.025
Diminuzioni dell'esercizio	(1.900)				(1)		(1.901)
Rilevazione risultato al 31.12.11						188.699	188.699
<b>Saldo al 31.12.11</b>	<b>49.760</b>	<b>134.078.370</b>	<b>11.053.301</b>	<b>1.942.121</b>	<b>5.434.829</b>	<b>188.699</b>	<b>152.747.080</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzo, la distribuibilità e l'avvenuto utilizzo nei tre esercizi precedenti (art. 2427, comma 1, n. 7-bis, C.c):

Descrizione	Importo	Possibilità Utilizzo	Quota Disponibile	Utilizzi eff. Nei 3 esercizi prec. Per copertura perdite	Utilizzi eff. Nei 3 esercizi prec. Per altre ragioni
I. Capitale	49.760	B			
II. Riserva da sovrapprezzo azioni	0				
III. Riserve di rivalutazione	134.078.370	B			
IV. Riserva legale	11.053.301	B			
V. Riserve statutarie	0				
VI. Riserva per azioni proprie	0				
VII. Altre riserve:	0				
a) Riserve facoltative	1.942.121	B			
b) Riserva ex lege 904/77	5.434.830	B			
c) Riserva per arrotondamento	(1)				

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

Le altre riserve sono così dettagliate:

Descrizione	Entro esercizio
Descrizione	Importo
Riserva Straordinaria	<b>1.942.121</b>
Riserva ex L.904/77	3.848.185
Riserva Vincolata ex L.904/77	227.898
Riserva per conversione Euro	9
Riserva per contrib. reg. ex L.904/77 *	1.358.738
	<b>5.434.830</b>
	<b>7.376.951</b>

\* Si tratta di una riserva formatasi in seguito al recepimento di contributi a fondo perduto erogati dalla Regione Lombardia per gli interventi edilizi di Rho e che può essere attribuita per € 1.004.708 al lotto A in Rho via Volta 60 e per € 354.030 al lotto B in Rho via Volta 49.

Il capitale della Cooperativa, rappresentato dalle quote sottoscritte versate dai soci, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di nuovi soci e del recesso di altri.

Trattandosi di una società con natura giuridica diversa da S.p.a., il Capitale Sociale è suddiviso in quote nel rispetto dell'art. 2474 C.C. Si è provveduto all'adeguamento del valore della quota sociale a € 25, come previsto dalle normative vigenti.

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. 3.531

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 981

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.152

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 26 n. 180

Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da € 25 n. 161

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 2,58 n. 71

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 5,16 n. 45

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 25 n. 50

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 26 n. 9

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 2,58 n. 3.460

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 936

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.263

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 26 n. 171

**Nel 2008 il capitale sociale è stato rettificato per € 17,26 per sanare errori progressi**

*Si rammenta che la Cooperativa non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili.*

#### *Riserva legale*

L'importo della Riserva legale (€ 11.053.301) 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.

#### *Riserve di rivalutazione*

Le rivalutazioni del patrimonio immobiliare effettuate dalla Cooperativa in attuazione delle disposizioni in materia di rivalutazione monetaria hanno comportato la costituzione delle seguenti riserve, la cui denominazione richiama la legge che ne ha disciplinato la creazione:

Riserva rivalutazione ex lege 576/1975	12.807	Ex Eguaglianza di Trenno
Riserva rivalutazione ex lege 576/1975	324.265	Ex Edif. di Lampugnano
Riserva rivalutazione ex lege 72/1983	1.810.714	Ex Edif. di Lampugnano
Riserva rivalutazione ex lege 72/1983	599.445	Ex Edif. di Rogoredo
Riserva rivalutazione ex lege 2/2009	131.331.139	
<b>Totale</b>	<b>134.078.370</b>	

## **B) Fondi per rischi ed oneri**

L'importo iscritto a Bilancio è costituito dal fondo rischi per imposte e contenziosi e da altri fondi per rischi futuri in seguito dettagliati.

#### *Fondo rischi per imposte e contenziosi*

Saldo al 31.12.2011	€	-
Saldo al 31.12.2010	€	73.768
Variazioni	€	<u>(73.768)</u>

Si è provveduto ad azzerare lo stanziamento ereditato dalla Edificatrice di Lampugnano in quanto non sussistono rischi fiscali connessi a possibili accertamenti su esercizi precedenti.

#### *Fondo rischi soci via Giorgi*

Questo fondo è stato stanziato nel 2003 per complessivi € 300.000 per far fronte alla sentenza di I grado del Tribunale di Milano che ha condannato la Cooperativa a risarcire alcuni soci di via Giorgi in seguito a cattivi lavori di manutenzione effettuati in passato. Nel 2007 la sentenza del processo d'appello ha dato ragione alla Cooperativa, ma la controparte ha presentato ricorso in Cassazione. Per tale motivo si è ritenuto prudentiale mantenere il Fondo.

Saldo al 31.12.2011	€	300.000
Saldo al 31.12.2010	€	300.000
Variazioni	€	<u>0</u>

*Fondi imprevisti Pru Bovisa-R4-R5-R8*

Si tratta di quote accantonate a copertura di potenziali costi non preventivati relativi all'intervento in comunione del Pru Bovisa.

Saldo al 31.12.2011	€	8.460
Saldo al 31.12.2010	€	8.460
Variazioni	€	<u>0</u>

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

Saldo al 31.12.2011	€	351.425
Saldo al 31.12.2010	€	404.214
Variazioni	€	<u>(52.789)</u>

La Cooperativa ha provveduto a stanziare per i propri dipendenti gli accantonamenti di cui all'Art. 2120 C.C., secondo la disciplina prevista dallo stesso articolo, dalla legge 29.5.1982, n. 297, e dal contratto nazionale di lavoro, che hanno comportato, nel Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, i movimenti di seguito riepilogati:

<b>Variazioni</b>	<b>Importo</b>
Incremento per accantonamento dell'esercizio	68.733
Utilizzi	(121.522)
	<u>(52.789)</u>

Il fondo accantonato rappresenta la stima del debito della società al 31 dicembre 2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

È stato concesso un anticipo di € 26.860.

**D) Debiti**

Saldo al 31.12.2011	€	107.808.779
Saldo al 31.12.2010	€	119.551.939
Variazioni	€	<u>(11.743.160)</u>

<b>Descrizione</b>	<b>Entro esercizio successivo</b>	<b>Oltre esercizio successivo</b>	<b>Totale</b>
D.3 Debiti verso soci per finanziamenti	67.823.522	4.665.000	72.488.522
D.4 Debiti verso banche	1.018.506	8.754.135	9.772.641
D.5 Debiti verso altri finanziatori	0	1.103.156	1.103.156
D.6 Acconti da clienti	62.500	40.000	102.500
D.7 Debiti verso fornitori	1.304.761	0	1.304.761
D.9 Debiti verso imprese controllate	300.265	0	300.265
D.10 Debiti verso imprese collegate	17.707.009	0	17.707.009
D.12 Debiti tributari	200.257	0	200.257
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.685	0	53.685
D.14 Altri debiti	157.537	4.618.446	4.775.983
<b>Totale debiti</b>	<b>88.628.042</b>	<b>19.180.737</b>	<b>107.808.779</b>

I debiti di Ecopolis sono raggruppati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza successiva.

- Debiti verso soci per finanziamenti per € 72.488.522. Come previsto dall'art. 2424 del C.C., in questa voce si mette in evidenza il prestito sociale conferito dai soci alla Cooperativa e gli interessi maturati nel corso dell'esercizio ed ivi capitalizzati:

Descrizione	31.12.2010	31.12.2011	differenza
Debiti per prestito sociale	71.195.264	72.488.522	1.293.258
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>71.195.264</b>	<b>72.488.522</b>	<b>1.293.258</b>

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
Debiti per prestito sociale	67.823.522	4.665.000	72.488.522
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>67.823.522</b>	<b>4.665.000</b>	<b>72.488.522</b>

In applicazione alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia in materia di raccolta del Prestito Sociale da parte delle Cooperative, si evidenzia il rispetto dei limiti complessivi stabiliti nel modo seguente:

#### Descrizione

I. Capitale	47.635
III. Riserva di rivalutazione	134.078.370
IV. Riserva legale	10.841.141
VII. Altre riserve:	
a) Riserve facoltative	1.468.297
b) Riserva ex lege 904/77	5.434.830
c) Riserva per arrotondamento	-
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	707.200
<b>Totale patrimonio netto al 31.12.2010</b>	<b>152.577.473</b>

Totale Prestito Sociale ammissibile	457.732.419
(dato da 152.577.473 * 3)	
Totale Raccolta Netta al 31.12.2011	72.488.522
Rapporto Raccolta / Prestito Ammissibile	<b>15,84%</b>

Il prestito sociale per ogni singolo socio persona fisica non supera il limite massimo previsto dalla vigente normativa ( art. 59 L.448/98 e art. 6 L. 136/99 ).

Il deposito incorpora prestiti vincolati a 12 e 24 mesi per un valore complessivo di € 32.806.501, di cui € 4.665.000 scadenti nel 2013.

- Debiti verso banche per € 9.772.641. Rispetto ai valori al 31 dicembre 2010, si è verificato un decremento di € 4.007.523 costituito dalle seguenti voci:

Descrizione	Saldo 31.12.2010	Saldo 31.12.2011	Variazioni
C/C UGF – comunione Binda	889.277	610.684	(278.593)
Credito Fondiario B.ca Intesa R12-R13	3.745.980	3.751.225	5.245
Mutuo Binda	3.344.810	-	(3.344.810)
Mutuo Trenno 41	948.642	843.003	(105.639)
Mutuo Intesa Osma N. 10490811	441.788	416.244	(25.544)
Mutuo Intesa Osma N. 10447837	4.409.667	4.151.485	(258.182)
<b>TOTALE DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>13.780.164</b>	<b>9.772.641</b>	<b>(4.007.523)</b>

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Oltre 5 anni	Totale
C/C Unipol Binda 2	610.683	0	0	610.683
Credito Fondiario B.ca Intesa	0	3.751.225	0	3.751.225
Intesa-osma 5.000.000	271.780	1.238.025	2.641.681	4.151.486
Mutuo osma 500.000	26.943	123.345	265.956	416.244
Trenno 41	109.100	473.337	260.566	843.003
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>1.018.506</b>	<b>5.585.932</b>	<b>3.168.203</b>	<b>9.772.641</b>

Il mutuo acceso sull'intervento di Binda è stato azzerato a seguito dell'accollo da parte dei soci assegnatari al momento dei rogiti avvenuti tra la fine del 2010 e l'inizio del 2011.

Il conto corrente Unipol 353, in comunione tra i consorziati del Consorzio Binda 2, seppur complessivamente presenti un saldo positivo, risulta a debito per Ecopolis a seguito del conguaglio scaturito dal frazionamento suddetto. Le compensazioni debiti e crediti derivanti dalle operazioni effettuate durante gli anni necessari per l'intervento permetteranno anche la chiusura del conto corrente in comunione.

Il credito fondiario Intesa è legato ai lotti di area R12 e R13 in zona Bovisa: sarà estinto / volturato al momento della cessione delle suddette aree alla società collegata Residenze Tiziana.

I mutui gravanti sugli stabili a proprietà indivisa proseguono il loro naturale piano di ammortamento.

- Debiti v/altri finanziatori: ammontano a € 1.103.156 e registrano un incremento di € 33.916.

Descrizione	31.12.2010	31.12.2011	Variazioni
Finanziamento Regione Lombardia	1.069.240	1.103.156	33.916
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>1.069.240</b>	<b>1.103.156</b>	<b>33.916</b>

I debiti di durata residua superiore a cinque anni sono costituiti dal debito per il finanziamento agevolato ricevuto dalla Regione Lombardia per € 1.103.156 comprensivo di rivalutazione monetaria: la rivalutazione dell'esercizio ammonta a € 33.916. Questi finanziamenti andranno restituiti a partire dal 2028 nell'arco di quindici anni rivalutati, ma senza corrispondere interessi di dilazione aggiuntivi.

- Acconti da Clienti: ammontano a € 102.500 con un decremento di € 9.497.403 rispetto al 2010, da imputare prevalentemente alla chiusura delle posizioni di debito/credito dei soci assegnatari sull'intervento di Conca Fallata (Consorzio Binda 2) in correlazione ai rogiti effettuati.

Descrizione	31.12.2010	31.12.2011	Variazioni
Clienti c/anticipi	206.002	25.000	(181.002)
Soci c/costruzioni PRU Certosa	5.000	26.000	21.000
Soci c/costruzioni R11	24.000	11.500	(12.500)
Clienti c/ adesione int. R12-R13	110.000	40.000	(70.000)
Soci c/costruzioni Conca Fallata	9.254.901	-	(9.254.901)
<b>Totale acconti</b>	<b>9.599.903</b>	<b>102.500</b>	<b>(9.497.403)</b>

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
Clienti c/anticipi	25.000	0	25.000
Soci c/costruzioni PRU Certosa	26.000	0	26.000
Soci c/costruzioni R11	11.500	0	11.500
Clienti c/adesione int. R12-R13	0	40.000	40.000
<b>Totale acconti</b>	<b>62.500</b>	<b>40.000</b>	<b>102.500</b>

Sono stati assegnati n. 4 box riguardanti gli interventi del PRU Certosa lotto R7 e Certosa R11.

Si stanno raccogliendo adesioni preliminari agli interventi R12 e R13, in fase di progettazione: gli incassi ammontano ad € 40.000 e sono classificati nei debiti oltre l'esercizio successivo.

- Debiti verso fornitori: ammontano a € 1.304.761, con un decremento di € 511.650. Sono prevalentemente riconducibili all'attività di manutenzione e gestione degli immobili a proprietà indivisa.

Descrizione	31.12.2010	31.12.2011	Variazioni
Debiti verso fornitori	1.280.040	993.736	(286.304)
Debiti per fatture da ricevere	327.595	249.634	(77.961)
Debiti per ritenute a garanzia	208.776	61.391	(147.385)
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.816.411</b>	<b>1.304.761</b>	<b>(511.650)</b>

I debiti verso fornitori sono relativi in particolare a ristrutturazioni ed utenze per gli immobili in proprietà indivisa. Di seguito si riporta il dettaglio con i principali fornitori:

Fornitore	Importo
Pro.Ma.R. Srl	193.340
Tesi srl	132.464
F.lli Panigoni	108.331
Gas Più srl	65.964
Milano Energia Srl	64.413
Impresa Scaroni	57.336
Metropolitana Milanese SpA	46.657
Edilpaul di Cancilla P.	26.963
Milano di Matinzoli A.	21.730
Pulinord Impresa di pulizia di Sestito G.	21.448
Altri di Importo Unitario Minore di Euro 20.000	255.090
<b>Totale</b>	<b>993.736</b>

Il saldo attuale delle fatture da ricevere è composto principalmente dalle rifatturazioni dei costi di competenza che i Consorzi faranno alla Cooperativa e da utenze di dicembre in attesa di fattura. Le fatture da ricevere possono perciò essere così dettagliate:

Descrizione	31.12.2011
Gas Più Srl	68.798
A2A Energia Spa	32.076
Consorzio Gerenzano ex Nivea	30.446
Pizzaballa Sergio	22.400
Componenti Collegio Sindacale	30.420
fatt. da ricevere da fornitori vari	65.494
<b>Totale fatture da ricevere</b>	<b>249.634</b>

Le ritenute a garanzie sono riferite ad appalti in fase di realizzazione iscritte tra le immobilizzazioni in corso, oppure ad interventi conclusi il cui svincolo verrà effettuato solo al momento del collaudo finale. Nell'esercizio sono state svincolate le ritenute a garanzia relative alle ristrutturazioni dei quartieri di via Giorgi e via Gorlini, determinando la riduzione del debito.

- Debiti verso Imprese Controllate (€ 300.265): sono relativi a fatture da ricevere da Ecopolis Servizi S.r.l per € 300.000 come da contratto stipulato, e da anticipazioni sempre di Ecopolis Servizi per € 265.

- Debiti verso Imprese Collegate (€ 17.707.009): composti da fatture di riaddebito costi relative all'intervento di costruzione di unità abitative denominato Conca Fallata da parte del Consorzio Binda 2 per € 17.338.150 e da fatture di Sicurgas per utenze di riscaldamento e acqua calda sanitaria per € 368.859.

- Debiti verso Erario: ammontano a € 200.257. Non risultano i debiti tributari per le imposte dell'esercizio in quanto gli acconti versati sono maggiori rispetto alle imposte dovute a consuntivo.

Erario c/Ritenute cod. 1030	149.074	148.418	(656)
Debiti verso Erario per IRAP	3.574	-	(3.574)
Debiti verso Erario per IRES	40.199	-	(40.199)
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>262.996</b>	<b>200.257</b>	<b>(62.739)</b>

Tutti questi debiti scadranno nel corso del prossimo esercizio.

- Debiti verso istituti di previdenza: ammontano a € 53.685.

Debiti per INPS collaboratori	7.196	3.842	(3.354)
Debiti per INAIL	465	-	(465)
Altri /istituti di previdenza/assistenza	3.131	2.193	(938)
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>77.050</b>	<b>53.685</b>	<b>(23.365)</b>

Come sopra, anche tutti questi debiti scadranno nel corso del prossimo esercizio.

- Altri debiti: ammontano a € 4.775.983 con un decremento di € 51.919 rispetto al 2010:



Descrizione	31.12.2010	31.12.2011	Variazioni
Debiti verso Milano S. Giulia	17.420	16.491	(929)
Debiti Verso Cons. Le Res del Parco di Santa Giulia	-	3.143	3.143
Debiti verso soci	130.792	20.524	(110.268)
Debiti verso soci per conguagli	-	20.096	20.096
Debiti diversi vs personale	63.165	50.774	(12.391)
Debiti v/Collegio Sindacale	9.750	13.440	3.690
Altri debiti	41.369	33.069	(8.300)
Depositi Cauzionali su Alloggi	4.488.864	4.547.710	58.846
Cauzioni Passive	76.542	70.736	(5.806)
<b>Totale altri debiti</b>	<b>4.827.902</b>	<b>4.775.983</b>	<b>(51.919)</b>

Dal 2010 i depositi cauzionali sono tutti gestiti separatamente ai libretti a risparmio sociale e sono infruttiferi, mentre prima di allora la maggior parte dei depositi cauzionali era inclusa nel libretto a risparmio indistintamente dall'importo del Prestito Sociale Ordinario. Questa nuova procedura ha permesso la distinzione delle cauzioni per i contratti di godimento dal debito per Prestito Sociale e, quindi, una loro separata indicazione a Bilancio.

Al 31 dicembre 2011 è stato stimato un conguaglio a debito verso i soci assegnatari in godimento derivante da risparmi di consumo di energia termica. I conguagli saranno accreditati nel 2012 ai soci residenti negli immobili della Cooperativa, per allineare i riaddebiti di costo effettuati nel corso dell'esercizio con gli oneri effettivamente sostenuti.

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
Debiti verso Milano S. Giulia	16.491	-	16.491
Debiti verso Cons. Le Res del Parco di Santa Giulia	3.143	-	3.143
Debiti verso soci	20.524	-	20.524
Debiti verso soci per conguagli	20.096	-	20.096
Debiti diversi vs personale	50.774	-	50.774
Debiti v/Collegio Sindacale	13.440	-	13.440
Altri debiti	33.069	-	33.069
Depositi Cauzionali su Alloggi	-	4.547.710	4.547.710
Cauzioni Passive	-	70.736	70.736
<b>Totale altri debiti</b>	<b>157.537</b>	<b>4.618.446</b>	<b>4.775.983</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2011	€	31.783
Saldo al 31.12.2010	€	11.022
Variazioni	€	<u>20.761</u>

I risconti passivi per € 31.783 sono dettagliati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore 31.12.11
Interessi attivi anticipati	5.071
Pubblicità Giornalino	2.486
Riscaldamento quartiere Lampugnano	2.130
Riscaldamento quartiere Rogoredo	8.987

Acqua calda sanitaria quartiere Lampugnano	12.129
Locazioni attive	980
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>31.783</b>

## CONTI D'ORDINE

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
<b>I.1. Garanzie prestate</b>		
Fideiussioni a favore di terzi	10.043.063	1.093.235
<b>II.3. Rischi</b>		
<b>II.4. Impegni</b>		
Ipotecche su finanziamenti a favore di altri	18.971.253	25.634.063
<b>II.5. Altri</b>		
Impegni irrevocabili ad acquisizioni future	283.235	400.975
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>29.297.551</b>	<b>27.128.273</b>

Le fideiussioni prestate al 31 dicembre 2011 sono date da:

B.ca Intesa	Garanzia Finanziamento Corcab	1.032.913
Palvit srl	Garanzia su Contratto Affitto Sede	27.500
Prospettive Urbane	Garanzia su quote sociali	20.000
Gerenzano	Garanzia Unipol	836.650
Rho 2015	Garanzia Banca Popolare di Sondrio	170.000
Cascina Merlata	Coobbligazione Cascina Merlata	7.956.000
	<b>Totale</b>	<b>10.043.063</b>

Unipol Assicurazioni ha emesso una polizza fidejussoria pari ad € 836.650 a favore del Comune di Gerenzano, a garanzia dell'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Programma integrato delle aree ex Nivea.

E' stata rilasciata da Banca Popolare di Sondrio una fidejussione pro-quota non solidale pari ad € 1.000.000. (nostra quota 17% € 170.000) a garanzia degli impegni di firma a favore di RHO 2015 Spa.

E' stata rilasciata da Intesa Sanpaolo una fidejussione pro-quota non solidale pari ad € 44.200.000 (nostra quota 18% € 7.956.000) a garanzia degli impegni di firma a favore di Cascina Merlata Spa.

Con l'accollo del mutuo da parte dei soci a seguito dei rogiti di Conca Fallata è stata contestualmente cancellata la relativa iscrizione ipotecaria per € 6.703.620.

La Cooperativa ha acceso debiti per la realizzazione dei programmi di edificazione sia in proprietà divisa che in proprietà indivisa; sono, per la maggior parte, assistiti da garanzie reali sui relativi beni immobili. L'elenco di tali debiti e la natura delle relative garanzie sono riportati nel prospetto seguente:

<b>Beneficiario</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Importo</b>
Banca Intesa	Certosa R12-R13	7.440.000
Comune di Milano	Ipoteca su Imm.le via Trenno 41	139.443
Unicredit Banca	Ipoteca su Imm.le via Trenno 41 (Mutuo € 1,6 Mil.)	3.200.000
Banca Intesa	Ipoteca su Imm.le via Osma 5 (Mutuo € 5 Mil.)	7.500.000
Banca Intesa	Ipoteca su Imm.le via Osma 5 (Mutuo € 0,5 Mil.)	651.000
Erario	Coobbligazione fidejussione R11	40.810
<b>Totale</b>		<b>18.971.253</b>

Vengono infine indicati tra i conti d'ordine i valori degli impegni irrevocabili all'acquisto. La Cooperativa ha sottoscritto con C.C.F.S. l'impegno all'acquisto dell'area ex-Nivea di Gerenzano per la quota del 25% ora detenuta da Nuova Urbanistica Soc. Coop., pari a € 283.235. Si è invece azzerato l'impegno allo svincolo dell'area in diritto di superficie in Rho – via Volta 49, per il definitivo atto di rogito con il comune di Rho.

## CONTO ECONOMICO

### A ) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2011	€	9.610.795
Saldo al 31.12.2010	€	18.518.113
Variazioni	€	<u>(8.907.318)</u>

I ricavi dell'esercizio sono già esposti nel Conto economico secondo categorie di attività; per consentire una migliore valutazione dei risultati conseguiti, sono presentati nel seguente prospetto con un ulteriore grado di dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.688.036	23.088.107
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(18.100.100)	(4.859.294)
4) Incrementi d'immobilizzazioni per lavori interni	100.628	-
5) Altri ricavi e proventi vari	922.231	289.300
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>9.610.795</b>	<b>18.518.113</b>

Come già commentato in altre parti della presente Nota, la Cooperativa ha concluso nel 2011 interventi significativi ed ha avviato nuove iniziative, in buona parte attraverso società di scopo. A tutto ciò si aggiunga il fatto che le iniziative dirette, ad esempio via Merezzate a Milano, scontano dei ritardi per cause non imputabili alla società. Tutto ciò determina un calo sensibile del valore della produzione, che ragionevolmente si protrarrà anche per l'esercizio 2012.

L'ammontare complessivo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è così ripartito per le varie categorie di attività:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
Canoni di godimento e Recupero Spese	6.775.581	6.482.737
Affitti Commerciali e Recupero Spese	557.249	608.357
Conguagli spese su immobili indivisa	(23.517)	119.616
Rogiti effettuati nell'anno (+ spese accessorie)	18.510.450	15.180.237
Ricavi da terzi	847.585	678.499
Altri Ricavi	20.688	18.661
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>26.688.036</b>	<b>23.088.107</b>

I ricavi relativi alle unità immobiliari assegnate in proprietà ai soci o a terzi si considerano maturati al momento del trasferimento della proprietà; i ricavi relativi ai servizi prestati dalla Cooperativa ai soci e quelli di natura finanziaria si considerano maturati in base alla competenza temporale.

I rogiti hanno riguardato gli ultimi alloggi dell'intervento Conca Fallata – Binda ed alcuni box residui degli interventi Pru Certosa e Certosa R11, entrambi realizzati tramite consorzi di scopo. Il valore dei ricavi derivanti dall'attività di vendita alloggi è considerato al netto dei conguagli riconosciuti agli altri consorziati, in occasione degli atti di divisione.

I ricavi da terzi comprendono per lo più compensi per mandati di gestione e riaddebiti di costi amministrativi alla controllata Ecopolis Servizi per le quote di propria competenza.

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

Risarcimento danni da Assicurazioni	18.753
Rimborsi per Attività Sociali	5.360
Ricavi Giornalino	47.653
Ricavi vari da Soci	17.443
Plusvalenza da alienazione cespite	721.476
Utilizzo fondo rischi	73.721
Altri Ricavi	37.825
<b>Totale</b>	<b>922.231</b>

È stato ceduto un immobile commerciale non strategico in via Sapri ottenendo una plusvalenza di € 721.476.

*Rispetto dei requisiti delle Cooperative a mutualità prevalente.*

Gli amministratori e sindaci della Cooperativa documentano la condizione di mutualità prevalente ex art. 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).

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli effettuati nei confronti di terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi.

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

Provenienza dei ricavi anno 2011	Soci	Non Soci	Totale
Canoni di godimento e spese proprietà indivisa	6.743.130	569.033	7.312.163
Ricavi da proprietà divisa e mandati gestione	18.326.845	1.049.028	19.375.873
<b>Totale</b>	<b>25.069.975</b>	<b>1.618.061</b>	<b>26.688.036</b>
<b>Percentuale</b>	<b>93,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>100%</b>

La Cooperativa, in ragione della tipologia di attività posta in essere, opera prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi. I ricavi delle vendite di beni e delle prestazioni di servizi (art. 2425 primo comma c.c. punto A1) verso i soci al 31 dicembre 2011 sono risultati pari al 93,9% rispetto al totale dei ricavi delle vendite dei beni e prestazioni di servizi.

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.

## B ) Costi della produzione

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(354.065)	(8.042.736)
7) Per servizi	(4.699.314)	(4.920.440)
8) Per godimento di beni di terzi	(115.194)	(112.200)
9) Per il personale	(1.267.724)	(1.356.971)
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a. Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(81.927)	(85.529)
b. Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(679.949)	(536.192)
d. Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	(8.144)	(11.661)
14) Oneri diversi di gestione	(357.161)	(431.196)
<b>Totali costi della produzione (B)</b>	<b>(7.563.478)</b>	<b>(15.496.925)</b>

Come già rilevato per i ricavi di esercizio, la sostanziale conclusione degli interventi edificatori in essere e i ritardi tecnici nell'avvio dei nuovi programmi determinano un decremento dei costi direttamente proporzionale alla diminuzione dei ricavi stessi.

Le "spese per materie prime, sussidiarie e di consumo" ammontano a € 354.065 e sono date in prevalenza da oneri per la realizzazione di interventi di costruzione.

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Terreni ed oneri accessori	46.000	840.000
Appalti	-	5.380
Costi da interventi in Consorzio o Comunione	211.091	7.068.252
Costi per completamento interventi	1.600	13.433
Cancelleria e materiali	80.461	85.765
Acquisti di attrezzatura minuta	14.913	29.906
<b>Totale</b>	<b>354.065</b>	<b>8.042.736</b>

Le “spese per prestazioni di servizi”, che comprendono gli oneri inerenti l’attività produttiva, commerciale ed amministrativa, ammontano a € 4.699.314 e sono così composte:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Consulenze e prestazioni tecniche	209.708	341.439
Consulenze amministrative, legali e notarili	232.661	215.851
Manutenzioni e ristrutturazioni	598.777	848.085
Utenze	1.727.153	1.949.844
Altre spese su immobili	582.952	526.168
Spese telefoniche	31.798	28.188
Servizi amministrativi	325.953	16.860
Compensi sindaci	42.420	33.670
Attività Sociali	120.846	123.109
Assicurazioni	153.804	152.299
Commissioni e spese	128.664	100.910
Altre Spese per servizi	177.626	145.479
Collaborazioni	366.952	438.538
<b>Totale</b>	<b>4.699.314</b>	<b>4.920.440</b>

#### *Compensi Amministratori*

L’assemblea non ha deliberato compensi agli amministratori in relazione alla carica istituzionale; il consiglio di amministrazione ha deliberato un compenso al Presidente ed ai vice-presidenti per particolari incarichi svolti all’interno della cooperativa. Tali compensi sono compresi tra i costi per collaborazioni.

#### *Compensi sindaci e società di revisione*

Ai sensi di Legge si evidenziano i compensi complessivi erogati ai membri del Collegio sindacale, ed alla Società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali;

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Collegio sindacale	42.420
Società di revisione	34.437

Ai sensi del punto 16-bis dell’art. 2427 c.c. si precisa che non sono stati erogati compensi alla Società di revisione legale oltre quelli previsti per la revisione legale dei conti annuali.

La voce “costo del personale” comprende l’intera spesa per i dipendenti, ivi compresi i miglioramenti di merito, i passaggi di categoria, gli scatti di contingenza, il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge ed i contratti collettivi. Il costo risulta così composto:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
a. Salari e stipendi	885.404	941.368
b. Oneri sociali	253.008	273.744
c. T.F.R.	75.742	71.138
d. Trattamento di quiescenza	13.890	18.707
e. Altri costi	39.680	52.014
<b>Totale</b>	<b>1.267.724</b>	<b>1.356.971</b>

La voce “altri costi” comprende le spese sostenute per l’assistenza sanitaria integrativa sostenute nell’esercizio.

Gli “oneri diversi di gestione” sono pari a € 357.161 e sono determinati da:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
ICI	136.295	190.117
Tassa rifiuti	9.505	8.391
Altre imposte	9.653	12.209
Contributi associativi	117.663	120.315
Beneficienza e omaggi	71.110	41.565
Perdite su crediti	-	45.604
Multe	6.364	4.358
Altre	6.571	8.637
<b>Totale</b>	<b>357.161</b>	<b>431.196</b>

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2011	€	(1.312.107)
Saldo al 31.12.2010	€	(1.619.342)
Variazioni	€	<u>307.235</u>

Vediamo le diverse voci in dettaglio.

I “dividendi da altre imprese” pari ad € 1.900 sono dividendi distribuiti da C.C.F.S.

Gli “altri proventi finanziari” sono così strutturati:

- da titoli iscritti nell’attivo circolante

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Interessi titoli attivo circolante	10.576	11.188
Interessi Attivi diversi	753	4.119
Interessi da titoli obbligazionari	7.430	10.579
Plusvalenze su Titoli	-	1.743
<b>Totale</b>	<b>18.759</b>	<b>27.629</b>

- da imprese collegate per € 30.531: derivano da interessi su finanziamenti fruttiferi concessi ai Consorzi e Società collegate.
- altri

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
Interessi attivi da depositi bancari	235.229	143.362
Interessi attivi da depositi CCFS	81.961	55.089
Interessi attivi da altri crediti	3.045	9.242
Interessi attivi da crediti vs l'Erario	30.000	22.575
Altri proventi finanziari	259	1.160
<b>d) proventi diversi dai precedenti - interessi e comm. da altri e proventi vari</b>	<b>350.494</b>	<b>231.428</b>

L'incremento delle attività finanziarie e dei finanziamenti si è riflesso in un incremento dei proventi finanziari. Gli "interessi attivi bancari" comprendono gli interessi maturati sul deposito temporaneo (time deposit).

Gli "interessi e altri oneri finanziari" sono così composti:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
Interessi passivi su mutui	147.123	430.400
Interessi passivi su debiti verso banche	118.526	95.203
Interessi passivi su prestito sociale	1.413.679	1.332.271
Interessi passivi diversi	547	743
Rivalutazione su finanziamento Regione Lombardia	33.916	24.722
<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.713.791</b>	<b>1.883.339</b>

La riduzione degli oneri finanziari è inerente alla diminuzione degli interessi passivi sui mutui principalmente riconducibile all'accollo del finanziamento da parte dei soci assegnatari dell'intervento nell'Ex Cartiere Binda al momento dei rogiti avvenuti tra la fine del 2010 e l'inizio del 2011.

#### *Rivalutazione su finanziamento da Regione Lombardia.*

Come da norme contrattuali, il debito verso la Regione Lombardia viene annualmente adeguato in base alla tabella del "costo della vita – indici prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati".

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

Saldo al 31.12.2011	€	(317.353)
Saldo al 31.12.2010	€	(258.472)
Variazioni	€	<u>(58.881)</u>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie sono così dettagliate:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
Rettifiche di svalutazioni	44.372	-
Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante	11.250	3.801
Svalutazioni di partecipazioni	(360.871)	(255.401)
Svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante	(12.104)	(6.872)
<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>(317.353)</b>	<b>(258.472)</b>



La chiusura della Vigneti dell'Oltrepò ha permesso di rivalutare la partecipazione della quota di svalutazione prudenzialmente accantonata negli esercizi precedenti.

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano per € 270.996 il Co.In.Co., per € 30.438 il Consorzio Milano, per € 19.516 le azioni Unipol Assicurazioni e per € 25.500 Rho 2015. Una quota residua di perdite su partecipazioni è attribuibile a minori valori derivanti dalla chiusura dei consorzi in corso d'anno rispetto ad un valore netto di carico più alto.

La gestione dei titoli iscritti nell'attivo circolante ha generato svalutazioni e rivalutazioni che tendenzialmente si compensano.

## E) Proventi ed oneri straordinari

Saldo al 31.12.2011	€	(14.664)
Saldo al 31.12.2010	€	(49.329)
Variazioni	€	<u>34.665</u>

La voce di Bilancio presenta il seguente dettaglio:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2010
Plusvalenze patrimoniali non iscrivibili al n.5	-	7
Sopravvenienze attive	11.549	24.341
	<b>11.549</b>	<b>24.348</b>
Minusvalenze patrimoniali non iscrivibili al n.14	-	(38.953)
Sopravvenienze passive	(25.842)	(34.577)
Multe, penali, Spese Condoni	(371)	(147)
	<b>(26.213)</b>	<b>(73.677)</b>
<b>Totale</b>	<b>(14.664)</b>	<b>(49.329)</b>

## F ) Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo di € 214.494 è relativo all'IRES di competenza dell'esercizio per € 167.029 ed all'IRAP per € 47.465.

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
214.494	386.845	(172.351)
Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>		
IRES	167.029	334.575
IRAP	47.465	52.270
<b>Totale</b>	<b>214.494</b>	<b>386.845</b>
		<b>(172.351)</b>

Di seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	403.193	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	<b>110.878</b>
<b>Variazioni in aumento :</b>		
Quota costante plusvalenze	144.295	

Reddito di immobili non cost. beni strumentali	3.027.423	
Spese ed altri com. neg. relativi agli immobili	4.121.067	
Interessi passivi indeducibili	253.716	
Imposte indeducibili o non pagate	136.297	
Erogazioni liberali	48.015	
Spese per mezzi di trasporto indeducibili (art. 164)	4.967	
Svalutaz. e minusv. patr. e sopravv. pass. e perdite non ded	379.026	
Ammortamenti non deducibili (artt. 102, 102 bis e 103)	145.358	
Spese di cui all'art.108 o di compet.altri esercizi (art.109 comma 4)	55.177	
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>8.315.341</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Plusvalenze patr. e sopr.attive da acquisire in quote costanti	(721.476)	
Proventi degli immobili	(3.015.120)	
Quota di spese di rappresentanza	(9.238)	
Dividendi esclusi (art. 89)	(1.805)	
Altre variazioni in diminuzione	(4.363.517)	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>(8.111.156)</b>	
Imponibile fiscale	607.378	
<b>Ires ad aliquota ordinaria 27,5%</b>		<b>167.029</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97, che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Descrizione	Valore	Imposte
Retribuzioni spettanti al personale dipendente	885.404	
Compensi erogati per prestazioni di collaborazione a progetto	330.089	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo	1.563	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>1.217.056</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>47.465</b>

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

### Fiscalità differita

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza. Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

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.

Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 secondo le seguenti modalità:

Utile d'esercizio al 31.12.2011	Euro	188.699
30% a riserva legale	Euro	56.610
3% al fondo mutualistico ex art. 11 L. 59/92	Euro	5.661
67% a riserva straordinaria	Euro	126.428

Milano, 27 marzo 2012

Io sottoscritto Vincenzo Barbieri legale rappresentante della E.Co.Polis Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Vincenzo Barbieri