

E.CO.POLIS

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

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

Cod. Fisc. E Partita IVA n. 06232770963

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

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



Nota integrativa al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2012

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 degli esperti contabili come parzialmente revisionati dall' OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*) per aggiornarli alle nuove disposizioni legislative conseguenti al D.Lgs. 6/2003.

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

Nella redazione del Bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

CRITERI DI FORMAZIONE

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

DEROGHE

In sede di redazione del Bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 4° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati ad uso abitativo costruiti su aree di proprietà, come più avanti illustrato. Sebbene secondo i criteri di valutazione sopra richiamati gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e

quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, nella realtà le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in Bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita. Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMATERIALI

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

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

MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di realizzazione (comprensivo degli oneri accessori) e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati, le spese di manutenzione straordinaria, aventi una effettiva natura migliorativa dello stato dell'immobile, sono state capitalizzate e dove necessario sottoposte ad ammortamento, mentre sono state imputate a conto economico quelle di natura ordinaria.

Gli immobili sociali, in parte già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e alla legge 19 marzo 1983, n. 72, figurano ora in Bilancio per il valore attribuito sulla base della perizia di stima a norma del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

La Cooperativa non ha mai fatto ricorso a rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori attribuiti da perizie di stima che trovano riscontro anche nelle rilevazioni dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'economia e delle Finanze.

Relativamente agli immobili costruiti su aree ottenute in diritto di superficie, tali valutazioni sono state ulteriormente ridotte di un importo pari al corrispettivo dovuto ai Comuni interessati nel caso di riscatto delle predette aree.

Qualora sostenuti, sono stati imputati gli oneri finanziari relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione degli immobili sostenuti precedentemente al momento in cui i beni iniziano ad essere utilizzati, e comunque sempre precedentemente al momento in cui si iniziano a percepire i canoni di godimento per gli alloggi di proprietà.

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

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

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

Da un'analisi sull'effettiva obsolescenza degli impianti si è evidenziata una maggiore aliquota d'ammortamento applicata negli esercizi precedenti rispetto all'aliquota economico tecnica che rispecchia la presumibile durata dei cespiti in oggetto. Si è provveduto alla modifica di tali aliquote: l'effetto economico della modifica verrà spiegato nel relativo paragrafo delle immobilizzazioni materiali.

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE: PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono iscritte in Bilancio al costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione, eventualmente svalutate per perdite durevoli di valore.

Nel caso di acquisto o di sottoscrizione sono computati anche i costi accessori, i versamenti in conto capitale e le successive sottoscrizioni di aumento di capitale sociale delle imprese partecipate.

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

RIMANENZE

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

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

In assenza di contratti di assegnazione per alloggi sottoscritti entro il 31 dicembre 2012 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 spesi 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 non ha subito alcuna movimentazione:

Organico	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Dirigenti	2	2	-
Impiegati	10	10	-
Operai	7	7	-
Altri	5	5	-
Totale.	24	24	-

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

ATTIVO**B) IMMOBILIZZAZIONI****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31.12.2012	€	193.635
Saldo al 31.12.2011	€	232.772
Variazioni	€	<u>(39.137)</u>

Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo al 31.12.2011</i>	<i>Acquisti, rival. e giroconti</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Ammortamenti e utilizzi</i>	<i>Saldo al 31.12.2012</i>
Impianto e ampliamento	29.856	-	-	(29.856)	-
Ricerca, sviluppo e pubblicità	-	-	-	-	-
Diritti brevetti industriali	6.990	-	-	(4.765)	2.225
Concessioni licenze e marchi	2.036	-	-	(2.036)	-
Avviamento	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	100.628	-	(61.976)	-	38.652
Altre	93.262	125.866	-	(66.370)	152.758
	232.772	125.866	(61.976)	(103.027)	193.635

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.

L'incremento delle altre immobilizzazioni riguarda la capitalizzazione dei relativi costi direzionali attinenti allo sviluppo dell'iniziativa di Cascina Merlata tramite società di scopo: il valore del costo capitalizzato (comprensivo della quota iscritta nel 2011 per €. 61.976,00 girocontata nell'esercizio 2012 dalle immobilizzazioni in corso), è pari a € 125.866.

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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2012	€	203.139.214
Saldo al 31.12.2011	€	199.732.272
Variazioni	€	<u>3.406.942</u>

Le movimentazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo al 31.12.11</i>	<i>Acquisti, rival. e giroconti</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Ammortamenti e utilizzi</i>	<i>Saldo al 31.12.12</i>
Terreni e Fabbricati	196.381.468	9.455.438	(7.614.844)	1.972.009	200.194.071
Impianti e Macchinari	1.650.255	805	-	(135.879)	1.515.181
Attrezzature industriali e commerciali	9.924	3.077	(800)	(2.758)	9.443
Altri beni	114.535	45.618	-	(35.350)	124.803
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.576.090	964.534	(1.244.908)	-	1.295.716
	199.732.272	10.469.472	(8.860.552)	1.798.022	203.139.214

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

<i>Descrizione</i>	<i>Valore lordo al 31.12.11</i>	<i>Acquisti e giroconti</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Rivalutazioni</i>	<i>Valore lordo al 31.12.12</i>
Terreni e Fabbricati	200.680.703	9.455.438	(7.614.844)	-	202.521.297
Impianti e Macchinari	2.622.734	805	-	-	2.623.539
Attrezzature industriali e commerciali	89.574	3.077	(800)	-	91.851
Altri beni	570.760	45.618	-	-	616.378
Immobilizzazioni in corso	1.576.090	964.534	(1.244.908)	-	1.295.716
	205.539.861	10.469.472	(8.860.552)	-	207.148.781

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo al 31.12.11</i>	<i>Alienazioni e giroconti</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Rivalutazioni</i>	<i>Saldo al 31.12.12</i>
Terreni e Fabbricati	4.299.235	(2.284.183)	312.174	-	2.327.226
Impianti e Macchinari	972.479	-	135.879	-	1.108.358
Attrezzature industriali e commerciali	79.650	-	2.758	-	82.408
Altri beni	456.225	-	35.350	-	491.575
	5.807.589	(2.284.183)	486.161	-	4.009.567

Di seguito sono evidenziate le variazioni di ogni singola categoria:

Terreni e fabbricati

<u>Descrizione</u>	<u>Importo</u>
Costo storico	€ 65.875.265
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	€ (4.299.235)
Saldo al 31.12.2011	€ 196.381.468
Acquisizioni dell'esercizio	€ 3.259.593
Riduzione costo storico per g/c fondo	€ (2.212.979)
G/c fondo a riduzione costo	€ 2.212.979
Cessioni dell'esercizio	€ -
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ 793.980
Altre variazioni fondi	€ 71.204
Ammortamenti dell'esercizio	€ (312.174)
Saldo al 31.12.2012	€ 200.194.071

Il valore complessivo di € 200.194.071 è dato da:

	Valore di carico	Fondo ammortamento	Valore netto
Immobili di proprietà	196.736.537	(592.785)	196.143.752
Immobili con diritto di superficie	5.148.842	(1.636.245)	3.512.597
Uffici e Sedi sociali	635.919	(98.197)	537.722
Totale	202.521.298	(2.327.227)	200.194.071

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 Rogoredo 41 che ha accresciuto il valore degli immobili di € 718.435;
- la conclusione dei lavori in Via Giorgi inerenti cortili e giardini, che ha elevato di ulteriori € 311.520 il valore degli stabili;
- la fine dei lavori riguardanti il manto copertura del tetto di Via Trenno 41, che ha incrementato il valore dell'immobile di € 104.609;
- il riscatto del diritto di superficie sull'area di Via Feltrinelli 13 dal comune di Milano, ad un prezzo di € 1.110.000. Questa operazione ha comportato la riclassifica del valore dello stabile da fabbricati in diritto di superficie a fabbricati in diritto di proprietà, con la contestuale chiusura del fondo ammortamento a riduzione del valore storico.

Si segnala che si sono azzerati gli ammortamenti relativi alle ristrutturazioni alloggi erroneamente contabilizzati negli esercizi passati, ritenendo tali interventi migliorie incrementative del valore degli stabili. La rettifica è stata operata rilevando una sopravvenienza attiva di € 71.204.

Gli immobili in diritto di superficie sono iscritti ad un valore netto di € 3.512.597; gli ammortamenti seguono la durata del contratto di concessione del diritto di superficie stipulato con le Amministrazioni Comunali di pertinenza. Residuo uno stabile in diritto di superficie sito nell'area territoriale di Rogoredo in via Medea 19.

Impianti e macchinari

Descrizione	Importo
Costo storico	€ 2.622.734
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (972.479)
Saldo al 31.12.2011	€ <u>1.650.255</u>
Acquisizioni dell'esercizio	€ 805
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ -
Cessioni dell'esercizio	€ -
Svalutazioni dell'esercizio	€ -
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ -
Ammortamenti dell'esercizio	€ (135.879)
Saldo al 31.12.2012	€ <u>1.515.181</u>

La revisione degli ammortamenti ha interessato le aliquote applicate agli impianti, in particolare termici, asserviti agli stabili in proprietà indivisa. Le aliquote di ammortamento sono state ridotte per meglio rappresentare l'effettiva obsolescenza dei cespiti e la loro durata presunta. L'effetto economico positivo derivante da questa modifica è stato pari a € 119.307.

Nel corso dell'esercizio non si rilevano incrementi significativi, in quanto i lavori sugli impianti termici in fase di riqualificazione sono ancora in corso d'opera al 31.12.12.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	€ 89.574
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (79.650)
Saldo al 31.12.2011	€ 9.924
Acquisizioni dell'esercizio	€ 2.277
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ -
Cessioni dell'esercizio	€ -
Svalutazioni dell'esercizio	€ -
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ -
Ammortamenti dell'esercizio	€ (2.758)
Saldo al 31.12.2012	€ 9.443

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	€ 570.760
Ammortamenti esercizi precedenti	€ (456.225)
Saldo al 31.12.2011	€ 114.535
Acquisizioni dell'esercizio	€ 45.618
Riclassificazione da Immobilizzazioni in corso	€ -
Cessioni dell'esercizio	€ -
Svalutazioni dell'esercizio	€ -
Utilizzo fondo dell'esercizio	€ -
Ammortamenti dell'esercizio	€ (35.350)
Saldo al 31.12.2012	€ 124.803

Durante l'esercizio sono stati acquistati arredi e pareti attrezzate per la nuova biblioteca in zona Rogoredo.

Il valore netto di € 124.803 si compone di:

	Valore di carico	Fondo ammortamento	Valore netto
Mobili e arredi	256.635	(165.237)	91.398
Macchine uff.elettroniche	309.730	(276.325)	33.405
Automezzi	42.140	(42.140)	-
Beni inferiore al milione	7.873	(7.873)	-
Totale	616.378	(491.575)	124.803

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
Totale	337.072	2.410.159	131.331.139	134.078.370

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2011	1.576.090
Acquisizione dell'esercizio	740.493
Cessioni dell'esercizio	-
Riclassificazione interventi ultimati	(1.020.867)
Saldo al 31.12.2012	1.295.716

Nel corso del 2012 si sono conclusi i lavori di rifacimento delle facciate in via Rogoredo 39, la riqualificazione dei cortili in via Giorgi, la ristrutturazione dello spazio commerciale "ex-alimentari" e l'impianto gas nel quartiere di via Rogoredo. La fine dei lavori ha permesso di girocontare € 740.493 da immobilizzazioni in corso ai cespiti specifici.

Al 31.12.12 sono ancora da ultimare:

- facciate di via Trenno 15 per un valore a bilancio di € 744.138;
- centrali termiche per la produzione e distribuzione di acqua calda sanitaria in vari stabili di Rogoredo per € 468.492;
- ristrutturazione alloggi per € 27.371;
- adeguamento normativo ascensori di via Di Vittorio per € 10.365;
- opere di manutenzione ciclica alle scale di via Giorgi ed ai corselli dei box in via Gorlini per € 45.350.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2012	€	20.265.429
Saldo al 31.12.2011	€	15.555.202
Variazioni	€	<u>4.710.227</u>

Il saldo di € 20.265.429 è costituito da partecipazioni per € 7.255.618, crediti verso imprese controllate per € 1.100.000, crediti verso imprese collegate per € 9.988.613 e da altri crediti per € 1.921.198.

Le partecipazioni sono così classificate:

Descrizione	31.12.2011	Riclassificazioni	Incrementi	Decrementi	31.12.2012
Imprese controllate	120.000	-	-	(50.000)	70.000
Imprese collegate	3.322.937	-	71.114	(2.458)	3.391.593
Altre imprese	3.198.848	-	890.566	(295.389)	3.794.025
Totale	6.641.785	-	961.680	(347.847)	7.255.618

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

Descrizione	Valore al 31/12/11	(Svalutazioni) al 31/12/11	Saldo netto 31/12/2011	riclass.	incr.ti	(decr.ti)	2012			Saldo al 31/12/2012
							(sval./perd.)	utilizzo f.do sval.	(acc.to f.do sval.)	
Imprese controllate										
Residenze Tommaso d'Aquino 2015 srl	50.000		50.000			- 20.064	- 29.936			-
E.Co.Polis Servizi srl	70.000		70.000							70.000
Totale	120.000	-	120.000	-	-	- 20.064	- 29.936	-	-	70.000
Imprese collegate										
Fondo Consortile Cons. Binda 2	30.000		30.000							30.000
Consorzio Milano	40.000	- 30.437	9.563					30.437		40.000
Corcab Sviluppo	1.077.180	- 460.781	616.399							616.399
Prospettive Urbane spa	2.486.076		2.486.076							2.486.076
Residenze Tiziana srl	40.500		40.500		67.500				- 41.281	66.719
Sicurgas srl	120.000		120.000							120.000
Rho 2015 spa	49.514	- 17.114	32.400							32.400
Totale	3.843.270	- 508.332	3.334.937	-	67.500	-	-	30.437	41.281	3.391.593
Altre Imprese										
Compagnia Assicurazioni Unipol	72.431	- 49.748	22.683			- 48		34	- 21.141	1.528
Immobiliare Palmanova	11.768		11.768							11.768
Corcab Lombardia (in liquidazione)	23.906	- 23.906	-							-
Insieme Salute	5.165		5.165			- 5.165				-
Gestione Multiservice	34.479		34.479							34.479
Coop.Parcheggio S.Siro Gallaratese	1.549		1.549							1.549
Hinterland (in liquidazione)	14.060	- 14.060	-							-
C.C.F.S.	45.195		45.195		2.166					47.362
Cooperativa De Gradi	335.700		335.700							335.700
Re.Co srl	4.500		4.500							4.500
Coopervizi	1.033		1.033							1.033
Cooperfidi Italia (ex Confircoop)	7.230		7.230							7.230
Ceref	258		258							258
Cons. Iniziative Cooperative Soc. Coop.	2.948.683	- 270.996	2.677.687				- 270.354	270.355	- 269.070	2.408.617
Consorzio Gerenzano Ex-Nivea	30.000		30.000							30.000
Città Contemporanea	21.600		21.600		878.400					900.000
C.R.M. Coop. Sociale a rl	-		-		10.000					10.000
Totale	3.557.558	- 358.711	3.198.848	-	890.566	- 5.213	- 270.354	270.389	290.211	3.794.025
TOTALE GENERALE	7.520.828	- 867.043	6.653.785	-	958.066	- 25.276	- 300.290	300.826	331.492	7.255.618

La seguente tabella riassume le quote di partecipazione in imprese controllate ed i principali dati di patrimonio dell'ultimo bilancio approvato:

Partecipazione	Indirizzo	Data Ultimo Bilancio Approvato	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile (Perdita)	Quota di Partec. 31/12/12	% Partecip. 31/12/12
E.Co.Polis Servizi Srl	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2011	70.000	73.511	3.511	70.000	100%
Totale			70.000	73.511	3.511	70.000	

In data 18.12.12 è stata depositato al registro delle imprese il Bilancio finale di liquidazione della controllata Residenze Tommaso d'Aquino srl con contestuale cancellazione dal registro stesso. L'operazione ha rilevato una svalutazione di € 29.936.

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. Ad oggi sono stati stipulati contratti per mandati di gestione in varie iniziative immobiliari, ma data la fase iniziale degli interventi da realizzare tramite società di scopo non si riescono ancora a recepire i margini attesi.

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

Partecipazione	Indirizzo	Data Ultimo Bilancio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile (Perdita)	Quota di Partec.	% Partecip.
----------------	-----------	----------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------

		Bilancio Approvato				31/12/12	31/12/12
Prospettive Urbane Spa	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2011	7.471.514	8.372.346	(99.489)	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	31/12/2011	100.000	23.918	-	40.000	40,00%
Corcab Sviluppo	Via Palmanova 24, Milano	31/12/2011	3.152.720	1.690.856	(49.250)	616.399	34,17%
Residenze Tiziana Srl	Via Visconti di Modrone 12, Milano	31/12/2011	90.000	50.850	(25.236)	66.719	45,00%
Sicurgas Srl	Via Cechov 20, Milano	31/12/2011	100.000	428.567	87.329	120.000	40,00%
Rho 2015 Spa	Via M.Ruini 10, Reggio Emilia	31/12/2011	120.000	219.623	(49.330)	32.400	27,00%
Totale			11.074.234	10.826.160	(135.976)	3.391.593	

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

Prospettive Urbane s.p.a.

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti nel corso del 2012. L'unica posta di rilievo è sempre la partecipazione in Euromilano s.p.a., che prosegue la sua attività di valorizzazione delle aree di proprietà.

Corcab Sviluppo s.c.

Non si segnalano eventi di rilievo per il 2012. 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. Non sono da attendersi nel breve periodo sostanziali novità. Prudenzialmente si mantiene il fondo svalutazione accantonato in passato per € 460.781.

Residenze Tiziana s.r.l.

Oggetto sociale della collegata è la realizzazione dell'intervento edilizio denominato R12-R13 (all'interno del PRU Palizzi), le cui aree fondiarie sono state acquisite nel corso dell'esercizio. È stato appaltato e sono iniziati i lavori relativi al lotto R13.

I risultati degli ultimi 2 esercizi approvati rilevano perdite superiori ad un terzo del capitale sociale, per cui, in corso d'anno i soci hanno rinunciato parzialmente al finanziamento concesso per la costituzione di una riserva di patrimonio destinata alla copertura delle perdite pregresse e, in previsione, alla perdita del 2012. Questa operazione comporta l'incremento del valore della partecipazione parzialmente ridotto a bilancio con l'appostamento di un congruo fondo svalutazione che recepisca prudenzialmente il valore delle perdite pregresse e la quota ipotizzata per l'esercizio in corso.

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.

Rho 2015 S.p.A.

La liquidazione della controllata Residenze Tommaso d'Aquino srl ha comportato l'acquisizione di un'ulteriore quota di partecipazione in Rho 2015, precedentemente detenuta dalla controllata medesima. La percentuale passa così dal 17% al 27%, per cui viene riclassificata la società tra le collegate per un valore di € 49.514, ridotto dal fondo svalutazione costituito nel precedente esercizio pari a € 17.114.

Per rendere comparabili i dati di bilancio è stata apportata la riclassificazione del valore relativo a Rho 2015 srl anche per la colonna relativa all'esercizio precedente.

Si segnala che la Società Rho 2015 Spa aderisce al regime di Trasparenza Fiscale ma non si indicano gli effetti da essa derivanti in quanto non rilevanti ai fini di una redazione veritiera e corretta del Bilancio e della comprensione dello stesso.

Si segnalano di seguito le partecipazioni in altre imprese più rilevanti.

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 2011 della partecipata. A seguito di tale operazione il Capitale sottoscritto e versato viene proporzionalmente ridotto: la quota di competenza di Ecopolis risulta pari a € 2.678.329. 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.

La bozza del Bilancio 2012 approvato in Consiglio di Amministrazione presenta una perdita di € 960.962: 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 € 269.069.

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 2011 conferma un patrimonio netto negativo, 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.

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 bonifica dell'area.

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 società.

La società è stata capitalizzata dai soci con rinuncia parziale dei crediti finanziari da destinare alla creazione di una riserva di capitale che ne ha rafforzato il patrimonio netto. Ecopolis ha partecipato alla costituzione della riserva per l'importo di € 878.400 che ha portato ad € 900.000 la quota della partecipazione: non sono variare le percentuali di proprietà.

Si segnala che la Società Città Contemporanea Spa aderisce al regime di Trasparenza Fiscale ma non si indicano gli effetti da essa derivanti in quanto non rilevanti ai fini di una redazione veritiera e corretta del Bilancio e della comprensione dello stesso.

Re.Co. s.r.l.

Si conferma la 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.

C.R.M. s.c.

Nell'ambito di un accordo per recuperare i crediti commerciali pregressi, la cooperativa ha acquisito una partecipazione di minoranza in C.R.M. s.c., per un valore di € 10.000. L'operazione ha permesso l'incasso parziale del credito per € 100.000 in data 03.01.2013 e la trasformazione del residuo ancora da incassare (€ 246.565) in un prestito fruttifero in qualità di socio sovventore.

Il rimborso è previsto in 36 rate mensili.

Assicurazioni Unipol s.p.a.

Il continuo ridursi del valore mobiliare del titolo alla borsa valore ha costretto ad una svalutazione nell'esercizio di € 21.141, che ha portato il valore del fondo ad € 70.855. Il valore di mercato di tali azioni si attesta ad € 1.528.

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.

Fondo svalutazione partecipazioni

Saldo al 31.12.2012	€	(897.708)
Saldo al 31.12.2011	€	(875.428)
Variazioni	€	<u>(22.280)</u>

Il Fondo svalutazione partecipazioni al 31.12.2012 è così composto:

F.DO SVAL. PARTEC. IN CORCAB SVILUPPO (collegata)	(460.781)
F.DO SVAL. CONS. INIZIATIVE COOP.	(269.711)
F.DO SVAL. CORCAB LOMBARDIA IN LIQ.	(23.906)
F.DO SVAL. HINTERLAND IN LIQUIDAZIONE	(14.060)
F.DO SVAL. UNIPOL ASSICURAZIONI	(70.855)
F.DO SVAL. RESIDENZE TIZIANA SRL (collegata)	(41.281)
F.DO SVAL. RHO 2015 SPA (collegata)	<u>(17.114)</u>
Totale	(897.708)

Si riepilogano le informazioni relative al fair value delle attività finanziarie immobilizzate.

Immobilizzazioni Finanziarie	Valore Contabile	Fair value	Note di commento (**)
Partecipazioni in imprese controllate			
E.Co.Polis Servizi	70.000	70.000	(6)
Partecipazioni in imprese collegate			
Prospettive Urbane	2.486.076	2.486.076	(2)
Fondo Consortile Cons. Binda 2	30.000	30.000	}
Consorzio Milano	40.000	40.000	
Corcab Sviluppo	616.399	616.399	}
Residenze Tiziana	66.719	66.719	
Rho 2015 spa	32.400	32.400	}
Sicurgas	120.000	171.427	
Partecipazioni in altre imprese			
Immobiliare Palmanova	11.768	11.768	}
Gestione Multiservice	34.479	34.479	
Coop.Parcheggio S.Siro Gallaratese	1.549	1.549	
C.C.F.S.	47.362	47.362	
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	
Città Contemporanea	900.000	900.000	(6)
Cons. Iniziative Cooperative	2.408.617	2.408.617	(3)
Compagnia UGF Assicurazioni	1.528	1.528	(4)
Crediti verso imprese controllate			
E.Co.Polis Servizi	1.100.000	1.100.000	(6)
Crediti verso imprese collegate			
Consorzio Milano	1.590.738	1.590.738	(1)
Residenze Tiziana srl	5.598.875	5.598.875	(8)
Sicurgas srl	720.000	720.000	(7)
Rho 2015 spa	2.079.000	2.079.000	(6)
Crediti verso altri			
Confircoop	10.432	10.432	}
Immobiliare Palmanova	8.559	8.559	
Gerenzano 2000 in liquidazione	156.672	156.672	(8)
Re.Co	55.000	55.000	}
Città Contemporanea	1.215.197	1.215.197	
C.R.M. Coop. Soc.	246.564	246.564	(8)
Rogoredo '84 A.S.D.	211.750	211.750	(8)
Depositi cauzionali	17.023	17.023	(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 2012.
- (4) Per quanto riguarda la partecipazione nella Compagnia Unipol Assicurazioni è stata adeguata al valore di Borsa Milano Spa al 31 dicembre 2012.

- (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 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 31.12.2011	Saldo 31.12.2012	Variazione
CREDITI FINANZIARI V/E.CO.POLIS SERVIZI SRL	601.764	1.100.000	498.236
CREDITI FIN.RI < 12 MESI V/CONTROLLATE	601.764	1.100.000	498.236

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

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

Descrizione	Saldo 31.12.2011	Saldo 31.12.2012	Variazione
CREDITI FINANZIARI V/SICURGAS SRL	122.268	206.868	84.600
CREDITI FIN.RI < 12 MESI V/COLLEGATE	122.268	206.868	84.600
CREDITI FINANZIARI V/RESIDENZE TIZIANA	1.137.000	5.598.875	4.461.875
CREDITI FINANZIARI V/SICURGAS SRL	597.732	513.132	(84.600)
CREDITI V/CONSORZIO MILANO	1.560.738	1.590.738	30.000
CREDITI FINANZIARI V/RHO 2015 SPA	884.000	2.079.000	1.195.000
CREDITI FIN.RI > 12 MESI V/COLLEGATE	4.179.470	9.781.745	5.602.275

È stato incrementato il finanziamento alla società Residenze Tiziana di € 4.461.875: durante l'esercizio, a seguito della sottoscrizione dei preliminari d'acquisto delle aree R12 e R13, tutto il valore erogato è 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 (€ 206.868) da quella oltre (€ 513.132). Della quota oltre 12 mesi € 149.786 scadono dopo i 5 anni.

Il finanziamento verso Consorzio Milano si è incrementato di ulteriori € 30.000.

Il finanziamento verso Rho 2015 Spa, iscritto lo scorso esercizio tra i crediti verso altri, è stato riclassificato tra i crediti verso collegate a seguito dell'acquisizione di ulteriori quote che hanno portato la quota di partecipazione al 27%. Per rendere comparabili i dati è stato riclassificato anche il valore del finanziamento per l'esercizio 2011. L'incremento del valore del finanziamento è dovuto in parte alla crescita della quota di partecipazione ed in parte al finanziamento della società nella fase iniziale di sviluppo in attesa della partenza dell'attività edificatoria e degli incassi per assegnazioni alloggi.

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

Descrizione	Saldo 31.12.2011	Saldo 31.12.2012	Variazione
CAUZIONI SU NOLEGGIO AUTOVETTURE	1.437	-	(1.437)
CREDITI V/ROGOREDO '84 A.S.D.	18.471	37.496	19.025

CREDITI V/CITTA' CONTEMPORANEA SPA	1.500.000	1.215.197	(284.803)
CREDITI V/C.R.M. COOP. SOC.	-	82.188	82.188
CREDITI FINANZIARI VERSO ALTRI < 12 MESI	1.519.908	1.334.881	(185.027)
DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ.	15.233	15.262	29
CAUZIONI SU NOLEGGIO AUTOVETTURE	1.573	1.761	188
CREDITI FINANZIARI V/CONFIRCOOP	10.432	10.432	-
CREDITI FINANZ. V/IMMOBILIARE PALMANOVA	8.559	8.559	-
CREDITI FINANZIARI V/GERENZANO 2000 in liquidazione	156.672	156.672	-
CREDITI FINANZIARI V/RE.CO SRL	55.000	55.000	-
CREDITI FINANZIARI V/ROGOREDO '84 A.S.D.	105.254	174.254	69.000
CREDITI FINANZIARI V/CITTA' CONTEMPORANEA SPA	1.625.284	-	(1.625.284)
CREDITI FINANZIARI V/C.R.M. COOP. SOC.	-	164.377	164.377
CREDITI FINANZIARI > 12 MESI VERSO ALTRI	1.978.007	586.317	(1.391.690)
TOTALE CREDITI FINANZIARI	3.497.915	1.921.198	(1.576.717)

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. e Città Contemporanea.

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 € 211.750 viene rimborsato secondo un piano di ammortamento pluriennale: a Bilancio è stata suddivisa la quota esigibile entro l'esercizio successivo (€ 37.496) da quella oltre (€ 174.254), della quota oltre 12 mesi € 92.272 scadono dopo i 5 anni.

In relazione al disposto dell'art. 2427, comma 22 bis, si dettagliano 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	476.452	-	476.452
	Crediti Finanziari	1.100.000	-	1.100.000
		1.576.452	-	1.576.452
Totale Crediti v/imprese controllate		1.576.452	-	1.576.452
Debiti v/imprese controllate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
E.Co.Polis Servizi Srl	Debiti Commerciali	(600.000)	-	(600.000)
	Debiti Finanziari	-	-	-
		(600.000)	-	(600.000)
Totale Debiti v/imprese controllate		(600.000)	-	(600.000)
Totale Generale		976.452	-	976.452

Società collegate

Crediti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consorzio Binda 2	Crediti Commerciali	101.250	-	101.250

Crediti Finanziari		-	-	
		101.250	-	101.250
Crediti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Residenze Tiziana srl	Crediti Commerciali	270.585	-	270.585
	Crediti Finanziari	-	5.598.875	5.598.875
		270.585	5.598.875	5.869.460
Crediti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consozio Milano	Crediti Commerciali	-	-	-
	Crediti Finanziari	-	1.590.738	1.590.738
		-	1.590.738	1.590.738
Crediti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Sicurgas Srl	Crediti Commerciali	18.552	-	18.552
	Crediti Finanziari	206.868	513.132	720.000
		225.420	513.132	738.552
Crediti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Rho 2015 Spa	Crediti Commerciali	-	-	-
	Crediti Finanziari	-	2.079.000	2.079.000
		-	2.079.000	2.079.000
Totale Crediti v/imprese collegate		597.255	9.781.745	10.379.000
Debiti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consorzio Binda 2	Debiti Commerciali	(21.902)	-	(21.902)
	Debiti Finanziari	-	-	-
		(21.902)	-	(21.902)
Debiti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consorzio Milano	Debiti Commerciali	(27.793)	-	(27.793)
	Debiti Finanziari	-	-	-
		(27.793)	-	(27.793)
Debiti v/imprese collegate		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consorzio Sicurgas	Debiti Commerciali	(154.544)	-	(154.544)
	Debiti Finanziari	-	-	-
		(154.544)	-	(154.544)
Totale Debiti v/imprese collegate		(204.239)	-	(204.239)
Totale Generale		393.016	9.781.745	10.174.761

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:

	Crediti	Debiti	Totale
E.Co.Polis Servizi Srl	1.576.452	(600.000)	976.452
Consorzio Binda 2	101.250	(21.902)	79.348
Residenze Tiziana srl	5.869.460	-	5.869.460
Totale	7.547.162	(621.902)	6.925.260

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

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

Saldo al 31.12.2012	€	2.345.116
Saldo al 31.12.2011	€	6.864.475
Variazioni	€	<u>(4.519.359)</u>

		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Variazioni</u>
C.I.3.	Lavori in corso su ordinazione	2.046.752	6.404.313	(4.357.561)
C.I.4.	Prodotti finiti e merci	298.364	460.162	(161.798)
	Totale rimanenze	<u>2.345.116</u>	<u>6.864.475</u>	<u>(4.519.359)</u>

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 R12-R13	5.175.000	-	-	(5.175.000)	-	-
Intervento Merezzate	277.282	215.447	-	-	-	492.729
Intervento Gerenzano	903.493	217.198	-	-	-	1.120.691
Intervento Canneto Pavese	48.538	-	-	-	-	48.538
Intervento Caldirola	-	384.794	-	-	-	384.794
PRODOTTI IN LAVORAZIONE	6.404.313	817.439	-	(5.175.000)	-	2.046.752
Intervento Pru Certosa R11	58.298	-	2.202	(43.000)	-	17.500
Intervento Pru Bovisa	107.864	-	-	-	-	107.864
Intervento Pru Certosa	294.000	-	(3.000)	(118.000)	-	173.000
PRODOTTI FINITI	460.162	-	(798)	(161.000)	-	298.364
TO TALE RIMANENZE	6.864.475	817.439	(798)	(5.336.000)	-	2.345.116

Le rimanenze sono diminuite nel 2012 di € 4.519.359, principalmente a seguito della definitiva vendita dell'area edificabile lottizzata (Lotti R12 e R13) in zona Bovisa a Residenze Tiziana srl.

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 € 1.120.691.

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.

Si è acquisita dal Corcab Lombardia in liquidazione l'area di via Caldirola, in zona Bicocca, che permetterà la realizzazione di 8 appartamenti da destinare all'assegnazione in proprietà. Il valore di acquisto

comprensivo di oneri accessori è stato sospeso a rimanenza. L'operazione ha permesso di ridurre il credito vantato nei confronti del Consorzio in ragione di €. 197.858,00.

Per quanto riguarda i box residui degli interventi PRU (Piano di Recupero Urbano), si segnala la vendita di 5 autorimesse e l'assegnazione di ulteriori 2 unità in attesa di rogito.

II. Crediti

Saldo al 31.12.2012	€	6.109.317
Saldo al 31.12.2011	€	23.245.915
Variazioni	€	<u>(17.136.598)</u>

Le variazioni sono:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Credito verso clienti	1.941.275	1.287.454	653.821
Crediti verso controllate	476.452	367.957	108.495
Crediti verso collegate	390.388	17.208.369	(16.817.981)
Crediti verso l'Erario	2.413.078	3.582.819	(1.169.741)
Crediti verso altri	888.124	799.316	88.808
Totale crediti	6.109.317	23.245.915	(17.136.598)

Il saldo al 31 dicembre 2012 è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Credito verso clienti	1.941.275	-	1.941.275
Crediti verso controllate	476.452	-	476.452
Crediti verso collegate	390.388	-	390.388
Crediti verso l'Erario	2.277.501	135.577	2.413.078
Crediti verso altri	852.181	35.943	888.124
Totale crediti	5.937.797	171.520	6.109.317

I crediti verso clienti, pari ad un importo di € 1.941.275, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Credito verso clienti e Soci	1.395.597
Fatture da emettere	517.002
Fatture da emettere per conguagli spese 2012	123.673
Fondo svalutazione crediti	(94.997)
Totale crediti	1.941.275

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

Cliente	Importo
Alimentari Ripamonti	26.828
Coop. Parcheggio Romana-Corvetto-Rogoredo Srl	19.250
C.M.B. Soc. Coop.	19.324
C.R.M. S.C.A.R.L.	100.000
Il Libro Magico Soc. Coop. Onlus	29.724
Pizzi Giovanni	109.865
Temax Group Srl	27.137
Altri crediti verso Clienti	1.063.469
Totale	1.395.597

Con la società C.R.M. si è stipulato un accordo per l'incasso nel 2013 del credito commerciale e per la trasformazione in finanziamento fruttifero del credito residuo.

Gli altri crediti verso clienti sono composti principalmente dai canoni di godimento e spese riferiti al 4° trimestre per i quartieri di Rogoredo, fatturati a dicembre.

L'adeguamento del valore nominale al presumibile valore di realizzo è effettuato tramite apposito fondo svalutazione come meglio dettagliato in seguito.

Le fatture da emettere sono composte da:

Cliente	Importo
Città Contemporanea Spa	456.430
Cooperativa Rogoredo Sviluppo S.c.	50.000
CCFS per interessi su c/c improprio 4°trimestre 2012	1.600
Varie	8.972
Totale	517.002

Il credito più rilevante, verso Città Contemporanea spa, è relativo al compenso maturato al 31.12.12 come previsto dal contratto stipulato con la società partecipata.

Le fatture e le note di credito di conguaglio saranno emesse nel 2013 ai soci residenti negli immobili della Cooperativa, per allineare i riaddebiti di costo effettuati nel corso dell'esercizio con gli oneri effettivamente sostenuti.

Fondo svalutazione crediti:

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2011	145.198
Utilizzo nel corso dell'esercizio	(50.201)
Accantonamento dell'esercizio	-
Saldo al 31.12.2012	94.997

Parte del fondo è stato utilizzato nell'esercizio per la chiusura di crediti inesigibili a seguito di procedure concorsuali o transazioni con i creditori. Il valore residuo del fondo è ritenuto congruo rispetto all'esigibilità dei crediti, per cui non si è ritenuto opportuno un accantonamento a fine esercizio.

I crediti verso imprese controllate sono pari ad € 476.452 e sono relativi alla società Ecopolis Servizi, in base agli accordi in essere.

I crediti verso imprese collegate pari a € 390.388 sono dati da:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Consorzio Binda 2	101.250	-	101.250
Residenze Tiziana	270.585	-	270.585
Sicurgas	18.553	-	18.553
Totale	390.388	-	390.388

Il credito verso le società collegate si sono sensibilmente ridotti grazie alle compensazioni delle posizioni debitorie e creditorie del Consorzio Binda 2, a seguito della relativa delibera del Consiglio di amministrazione. Residua un credito verso il Consorzio che verrà incassato al momento della liquidazione, presumibilmente entro il 2013.

I crediti verso Residenze Tiziana e Sicurgas sono relativi ad interessi sui finanziamenti concessi ed a riaddebito spese sostenute per conto della collegata.

I crediti tributari sono pari a € 2.413.078 e così composti:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Crediti IVA correnti	186.309	-	186.309
IVA chiesta a rimborso, compresi interessi	2.077.808	-	2.077.808
Crediti d'imposta Irap in detrazione	4.805	-	4.805
Crediti d'imposta L449-97	4.940	-	4.940
Maggiori acconti per imposte dell'esercizio	3.617	-	3.617
Cred. V/Erario per addizionali	22	-	22
Cred. V/Erario Ant. Imposte su TFR	-	14.842	14.842
Rimborso Ires	-	96.420	96.420
Interessi Su Rimborso Ires	-	24.315	24.315
Totale	2.277.501	135.577	2.413.078

In data 10.03.2010 è stata notificata all'erario la richiesta di rimborso dell'IVA maturata nel 2009 per un importo di € 2.000.000. Il 27.09.2012 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'accettazione del rimborso con l'indicazione della modalità di determinazione degli interessi attivi riconosciuti. A seguito della notifica è stata stipulata la polizza fideiussoria richiesta a favore dell'Amministrazione Finanziaria. Il credito verrà incassato nei primi mesi del 2013.

I crediti verso altri sono pari a € 888.124 così composti:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Anticipi A Fornitori	386.550	-	386.550
Crediti V/Corcab Lombardia in Liquidazione	108.106	-	108.106
Crediti V/Edilvit	315.449	-	315.449
Crediti Diversi	40.380	-	40.380
Crediti V/Inail	1.516	-	1.516
Altri crediti di minor entità	180	-	180
Depositi Cauzionali	-	3.971	3.971
Deposito Confircoop Infruttifero	-	516	516
Deposito Coopservizi	-	25.953	25.953
Deposito Imm.Palmanova Infruttifero	-	5.503	5.503
Totale	852.181	35.943	888.124

Gli anticipi a fornitori includono l'acconto di € 300.000 versato alla collegata Sicurgas per la fornitura di gas e gestione calore per la stagione termica 2012/2013, in attesa della stipula del contratto.

L'acquisto dell'area in via Caldirola con i relativi diritti volumetrici ha permesso la riduzione del credito verso Corcab Lombardia in liquidazione da €. 305.963,00 a €. 108.106,00.

Il credito verso Edilvit, invariato da alcuni esercizi, è giunto finalmente ad una definizione: sarà incassato entro fine 2013 a seguito di un accordo multilaterale legato all'area dell'Oltrepò in località Canneto Pavese (vedi rimanenze) che ha coinvolto altre cooperative.

Tutti i crediti sopra elencati sono considerati esigibili anche se con tempi di recupero diversi.

Nel Bilancio al 31 dicembre 2012 non risultano crediti di durata residua superiore a 5 anni.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Descrizione	31.01.2011	Variazione	31.12.2012
Altri titoli	9.849.322	(9.219.822)	629.500
Totale	9.849.322	(9.219.822)	629.500

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

Il decremento dell'esercizio deriva dall'impiego delle risorse nel finanziamento iniziale delle società di scopo costituite per la realizzazione di alloggi da destinare ai soci.

Il Saldo al 31 dicembre 2012 è pari a € 629.500 ed è così costituito:

Denominazione	Valore 31.12.12
Titoli Obbligazionari	129.500
BPM – Linee vincolate	500.000
Totale	629.500

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2012	€	6.928.133
Saldo al 31.12.2011	€	5.554.290
Variazioni	€	<u>1.373.843</u>

Così dettagliate:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Depositi bancari e postali	6.637.793	4.733.569	1.904.224
Depositi in coop e consorzi	254.667	798.906	(544.239)
Denaro e valori in cassa	35.673	21.815	13.858
Totale disponibilità liquide	6.928.133	5.554.290	1.373.843

Il saldo del deposito presso il Consorzio CCFS ammonta ad € 254.667 contro un valore al 31 dicembre 2011 di € 798.906. La riduzione segue le stesse logiche indicate nel paragrafo precedente. Tale deposito è stato indicato separatamente dai saldi di conti correnti bancari e postali ordinari.

Tra i conti correnti bancari sono presenti € 16.707 relativi alla quota di conti correnti in comunione di competenza di Ecopolis, riconducibili ad interventi edificatori realizzati tramite consorzi di scopo.

I conti correnti con saldo negativo al 31 dicembre 2012 sono stati classificati nel passivo tra i debiti verso banche.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2012	€	41.328
Saldo al 31.12.2011	€	213.279
Variazioni	€	<u>(171.951)</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 € 20.207 e sono principalmente costituiti dagli interessi per cedole in corso di maturazione sui titoli iscritti tra le attività finanziarie.

I risconti ammontano a € 21.121 e sono così composti:

Descrizione	Valore 31.12.12
Assicurazioni	18.465
Assistenze informatiche	1.138
Risconti utenze telefoniche	1.433
Altri risconti attivi	85
Totale	21.121

Rispetto allo scorso esercizio non si sono rilevati risconti sulla gestione calore. Non sussistono, al 31 dicembre 2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

PASSIVO

A) Patrimonio netto

Saldo al 31.12.2012	€	152.938.583
Saldo al 31.12.2011	€	152.747.080
Variazioni	€	<u>191.503</u>

Descrizione	31.12.2011	Incrementi	Decrementi	31.12.2012
I. Capitale	49.760	4.225	(1.748)	52.237
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-	-
III. Riserve di rivalutazione	134.078.370	-	-	134.078.370
IV. Riserva legale	11.053.301	56.610	-	11.109.911
V. Riserve statutarie	-	-	-	-
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-	-	-
VII. Altre riserve:	-	-	-	-
a) Riserve facoltative	1.942.121	126.428	-	2.068.549
b) Riserva ex lege 904/77	5.434.830	-	-	5.434.830
c) Riserva per arrotondamento	(1)	-	-	(1)
VIII. Utili (perdite) riportati a nuovo	-	-	-	-
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	188.699	194.687	(188.699)	194.687
	152.747.080	381.950	(190.447)	152.938.583

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
Saldo al 31.12.10	47.635	134.078.370	10.841.141	1.468.297	5.434.830	707.200	152.577.473
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
Saldo al 31.12.11	49.760	134.078.370	11.053.301	1.942.121	5.434.829	188.699	152.747.080

Destinazione utile 2011: delibera del 17.05.12			56.610	126.428		-188.699	(5.661)
Incrementi dell'esercizio	4.225						4.225
Diminuzioni dell'esercizio	(1.748)						(1.748)
Rilevazione risultato al 31.12.12						194.687	194.687
Saldo al 31.12.12	52.237	134.078.370	11.109.911	2.068.549	5.434.829	194.687	152.938.583

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	52.237	B			
II. Riserva da sovrapprezzo azioni	0				
III. Riserve di rivalutazione	134.078.370	B			
IV. Riserva legale	11.109.911	B			
V. Riserve statutarie	0				
VI. Riserva per azioni proprie	0				
VII. Altre riserve:	0				
a) Riserve facoltative	2.068.549	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 Importo
Riserva Straordinaria	2.068.549
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
	5.434.830
	7.503.379

* 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. 3.460

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 936

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.263

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: quote da € 26 n. 171

Quote sottoscritte dai nuovi soci: quote da € 25 n. 169

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 2,58 n. 78

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 5,16 n. 32

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 25 n. 48

Quote rimborsate ai soci recessi: quote da € 26 n. 7

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 2,58 n. 3.382

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 5,16 n. 904

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 25 n. 1.384

Capitale sociale alla fine dell'esercizio: quote da € 26 n. 164

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

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 (€ 11.109.911) 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	
Totale	134.078.370	

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 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. L'indicazione ottenuta dai legali che seguono la causa dimostrano l'alta probabilità di veder confermata la sentenza in appello, per cui il fondo

stanziato in passato non avrebbe più ragione di persistere. Si mantiene prudenzialmente parte del fondo per eventuali spese legali aggiuntive e per il minimo rischio fino al momento della definitiva sentenza. Il 50% del fondo è stato stornato a sopravvenienza attiva.

Saldo al 31.12.2012	€	150.000
Saldo al 31.12.2011	€	300.000
Variazioni	€	<u>(150.000)</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. L'intervento è ormai concluso da tempo, ma residuano costi a finire di natura finanziaria, di importo non determinabile.

Saldo al 31.12.2012	€	8.460
Saldo al 31.12.2011	€	8.460
Variazioni	€	<u>-</u>

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31.12.2012	€	397.012
Saldo al 31.12.2011	€	351.425
Variazioni	€	<u>45.587</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:

<u>Variazioni</u>	<u>Importo</u>
Incremento per accantonamento dell'esercizio	50.782
Utilizzi	(5.195)
	<u>45.587</u>

Nell'esercizio è stato concesso l'anticipo su TFR maturato ad un dipendente.

Il fondo accantonato rappresenta il debito della società al 31 dicembre 2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli eventuali anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31.12.2012	€	85.765.886
Saldo al 31.12.2011	€	107.808.779
Variazioni	€	<u>(22.042.893)</u>

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
D.3 Debiti verso soci per finanziamenti	62.675.362	9.808.155	72.483.517
D.4 Debiti verso banche	427.188	4.575.722	5.002.910
D.5 Debiti verso altri finanziatori	-	1.129.887	1.129.887
D.6 Acconti da clienti	186.505	20.000	206.505
D.7 Debiti verso fornitori	1.348.606	-	1.348.606
D.9 Debiti verso imprese controllate	600.000	-	600.000
D.10 Debiti verso imprese collegate	204.239	-	204.239
D.12 Debiti tributari	330.639	-	330.639
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	69.415	-	69.415
D.14 Altri debiti	187.856	4.202.312	4.390.168
Totale debiti	66.029.810	19.736.076	85.765.886

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 € 72.483.517. 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	31.12.2011	31.12.2012	differenza
Debiti per prestito sociale	72.488.522	72.483.517	(5.005)
Totale debiti verso soci per finanziamenti	72.488.522	72.483.517	(5.005)

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
Debiti per prestito sociale	62.675.362	9.808.155	72.483.517
Totale debiti verso soci per finanziamenti	62.675.362	9.808.155	72.483.517

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	49.760
III. Riserva di rivalutazione	134.078.370
IV. Riserva legale	11.053.301
VII. Altre riserve:	
a) Riserve facoltative	1.942.121
b) Riserva ex lege 904/77	5.434.830
c) Riserva per arrotondamento	(1)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	188.699
Totale patrimonio netto al 31.12.2011	152.747.080
Totale Prestito Sociale ammissibile	458.241.240
(dato da 152.747.080 * 3)	
Totale Raccolta Netta al 31.12.2012	72.483.517

Rapporto Raccolta / Prestito Ammissibile 15,82%

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 € 38.471.813, di cui € 9.808.155 scadenti nel 2014.

Si evidenzia una stabilità nel valore del debito con uno spostamento dei risparmi da libretti ordinari a libretti vincolati.

- Debiti verso banche per € 5.002.910. Rispetto ai valori al 31 dicembre 2011, si è verificato un decremento di € 4.769.732 costituito dalle seguenti voci:

Descrizione	Saldo 31.12.2011	Saldo 31.12.2012	Variazioni
C/C UGF – comunione Binda	610.684	-	(610.684)
Credito Fondiario B.ca Intesa R12-R13	3.751.225	-	(3.751.225)
Mutuo Trenno 41	843.003	733.903	(109.100)
Mutuo Intesa Osma N. 10490811	416.244	389.301	(26.943)
Mutuo Intesa Osma N. 10447837	4.151.486	3.879.706	(271.780)
TOTALE DEBITI VERSO BANCHE	9.772.642	5.002.910	(4.769.732)

Le operazioni di chiusura delle posizioni debitorie e creditorie del Consorzio Binda 2, hanno coinvolto anche l'estinzione del conto corrente in comunione.

L'anticipazione di credito fondiario gravante sui lotti R12 e R13 è stata volturata a Residenze Tiziana srl a seguito della cessione dell'area interessata.

I mutui gravanti sugli stabili a proprietà indivisa proseguono il loro naturale piano di ammortamento. La seguente tabella riporta la temporalità delle scadenze dei finanziamenti residui.

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Oltre 5 anni	Totale
Intesa-osma 5.000.000	286.096	1.303.240	2.290.370	3.879.706
Mutuo osma 500.000	28.417	130.095	230.789	389.301
Trenno 41	112.675	488.845	132.383	733.903
Totale debiti verso banche	427.188	1.922.180	2.653.542	5.002.910

- Debiti v/altri finanziatori: ammontano a € 1.129.887 e registrano un incremento di € 26.731.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
Finanziamento Regione Lombardia	1.103.156	1.129.887	26.731
Totale debiti verso altri finanziatori	1.103.156	1.129.887	26.731

Sono debiti con durata residua superiore a cinque anni e sono costituiti dal finanziamento agevolato ricevuto dalla Regione Lombardia per € 1.129.887 comprensivo di rivalutazione monetaria: la rivalutazione dell'esercizio ammonta a € 26.731. 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 € 206.505 con un incremento di € 104.005 rispetto al 2011.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
Clienti c/anticipi	25.000	163.505	138.505
Soci c/costruzioni PRU Certosa	26.000	5.500	(20.500)
Soci c/costruzioni R11	11.500	17.500	6.000
Clienti c/ adesione int. R12-R13	40.000	20.000	(20.000)
Soci c/costruzioni Conca Fallata	-	-	-
Totale acconti	102.500	206.505	104.005

Descrizione	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale
Clienti c/anticipi	163.505	-	163.505
Soci c/costruzioni PRU Certosa	5.500	-	5.500
Soci c/costruzioni R11	17.500	-	17.500
Clienti c/adesione int. R12-R13	-	20.000	20.000
Totale acconti	186.505	20.000	206.505

Gli anticipi sono composti dal debito per fondo cassa costituito dagli associati dell'ATI di Merezzate in relazione alle opere effettuate, per semplificare la procedura finanziaria dei pagamenti ai fornitori. Il fondo rimarrà in essere fino alla costituzione di una società di scopo o di un veicolo simile, per la gestione dell'intervento. Ad oggi E.Co.Polis sc svolge per gli associati le operazioni di natura finanziaria concordate ed accettate.

Sono stati assegnati n. 5 box riguardanti gli interventi del PRU Certosa e Certosa R11. Il debito per versamenti in conto acquisto residuo è riferito a 2 box ancora da rogitare al 31.12.12.

Le adesioni preliminari agli interventi R12 e R13, raccolte nell'esercizio passato, andranno restituite ai soci o volturate a Residenze Tiziana come anticipi sui preliminari di vendita dei realizzandi alloggi.

- Debiti verso fornitori: ammontano a € 1.348.606, con un incremento di € 43.845. Sono prevalentemente riconducibili all'attività di manutenzione e gestione degli immobili a proprietà indivisa.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
Debiti verso fornitori	993.736	804.753	(188.983)
Debiti per fatture da ricevere	249.634	486.385	236.751
Debiti per ritenute a garanzia	61.391	57.468	(3.923)
Totale debiti verso fornitori	1.304.761	1.348.606	43.845

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:

A2A Energia SpA	21.217
Pro.Ma.R. Srl	32.983
F.lli Panigoni	198.291
Milano Energia Srl	64.176
Impresa Scaroni	43.460
Metropolitana Milanese SpA	66.123
Delta T Sas	28.105
Edilpaul di Cancilla P.	25.006
Milano di Matinzoli A.	21.730
Pulinord Impresa di pulizia di Sestito G.	41.809
Altri di Importo Unitario Minore di Euro 20.000	261.853
Totale	804.753

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:

Gas Più Srl	103.372
A2A Energia Spa	34.967
Consorzio Gerenzano ex Nivea	217.183
Componenti Collegio Sindacale	21.060
Pro.Mar. Srl	42.870
fatt. da ricevere da fornitori vari	66.933
Totale fatture da ricevere	486.385

Le ritenute a garanzia 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 delle facciate nei quartieri di via Rogoredo 39 e, parzialmente, di via Trenno 15.

- Debiti verso Imprese Controllate (€ 600.000): sono relativi esclusivamente a fatture da ricevere da Ecopolis Servizi S.r.l per servizi prestati, come da contratto stipulato con la controllata.
- Debiti verso Imprese Collegate (€ 204.239): composti da fatture di riaddebito costi del Consorzio Milano e del Consorzio Binda 2, e da utenze di riscaldamento e acqua calda sanitaria del fornitore Sicurgas.
- Debiti verso Erario: ammontano a € 330.639. I debiti tributari per le imposte dell'esercizio sono ridotti degli acconti versati e delle ritenute da compensare.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
Erario c/Ritenute da Lavoro	51.839	29.483	(22.356)
Erario c/Ritenute cod. 1030	148.418	287.307	138.889
Debiti verso Erario per IRAP	-	-	-
Debiti verso Erario per IRES	-	13.849	13.849
Totale debiti tributari	200.257	330.639	130.382

Tutti questi debiti scadranno nel corso del prossimo esercizio.

- Debiti verso istituti di previdenza: ammontano a € 69.415.

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
Debiti per INPS dipendenti	47.650	63.567	15.917
Debiti per INPS collaboratori	3.842	2.366	(1.476)
Altri/istituti di previdenza/assistenza	2.193	3.482	1.289
Totale debiti verso istituti di previdenza	53.685	69.415	15.730

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

- Altri debiti: ammontano a € 4.390.168 con un decremento di € 385.815 rispetto al 2011:

Descrizione	31.12.2011	31.12.2012	Variazioni
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	14.928	(5.596)
Debiti verso soci per conguagli	20.096	-	(20.096)
Debiti diversi vs personale	50.774	91.243	40.469
Debiti v/Collegio Sindacale	13.440	13.520	80
Altri debiti	33.069	48.531	15.462
Depositi Cauzionali su Alloggi	4.547.710	4.112.255	(435.455)
Cauzioni Passive	70.736	90.057	19.321
Totale altri debiti	4.775.983	4.390.168	(385.815)

Gli altri debiti sono così distinti secondo le scadenze:

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	14.928	-	14.928
Debiti diversi vs personale	91.243	-	91.243
Debiti v/Collegio Sindacale	13.520	-	13.520
Altri debiti	48.531	-	48.531
Depositi Cauzionali su Alloggi	-	4.112.255	4.112.255
Cauzioni Passive	-	90.057	90.057
Totale altri debiti	187.856	4.202.312	4.390.168

E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2012	€	391.731
Saldo al 31.12.2011	€	31.783
Variazioni	€	<u>359.948</u>

I ratei passivi per € 384.588 sono dettagliati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore 31.12.12
Cancelleria e stampati	2.490
Riscaldamento – consumo Rogoredo	105.220
Riscaldamento – consumo Lampugnano	196.273
Acqua calda sanitaria – consumo Rogoredo	19.017
Acqua calda sanitaria – consumo Lampugnano	60.577
Utenza Fastweb	148
Utenza A2A Energia	863
Totale ratei passivi	384.588

L'incremento è riconducibile alla rilevazione dei ratei per la fornitura di riscaldamento e acqua calda sanitaria determinati sulla base dei consumi delle centrali termiche dal 15 ottobre (data di accensione delle caldaie) al 31 dicembre e imputabili alla collegata Sicurgas. Per questo periodo il fornitore non ha ancora emesso fatture per il servizio reso, per cui il costo di competenza dell'esercizio è stato imputato tramite l'iscrizione dei ratei passivi.

I risconti passivi per € 7.143 sono dettagliati nella seguente tabella:

Descrizione	Valore 31.12.12
Interessi attivi anticipati	4.483
Pubblicità Giornalino	2.660
Totale risconti passivi	7.143

CONTI D'ORDINE

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
I.1. Garanzie prestate		
Fideiussioni a favore di controllate e collegate	8.660.788	170.000
Fideiussioni a favore di terzi	6.470.711	9.873.063
II.3. Rischi		
II.4. Impegni		
Ipotecche su finanziamenti a favore di altri	11.608.077	18.971.253
II.5. Altri		
Impegni irrevocabili ad acquisizioni future	283.235	283.235
Totale conti d'ordine	27.022.811	29.297.551

Le fideiussioni prestate al 31 dicembre 2012 sono date da:

Ente garantito	Denominazione	Importo
Rho 2015 (collegata)	B.ca Intesa Sanpaolo	1.620.000
Rho 2015 (collegata)	B.ca Pop. Sondrio	270.000
Residenze Tiziana (collegata)	B.ca Intesa Sanpaolo	5.580.000
Residenze Tiziana (collegata)	Comune di Milano - Oneri Urbanizzazione R13	1.163.288
Ecopolis Servizi (controllata)	Palvit per affitto locali via Visconti di Modrone	27.500
Totale		8.660.788

La Cooperativa ha garantito la controllata Ecopolis Servizi srl rilasciando una fideiussione alla società Palvit in relazione al contratto di affitto della sede di via Visconti di Modrone a Milano. Fino allo scorso esercizio il contratto era stipulato a nome della Cooperativa, quindi la relativa fideiussione era iscritta a favore di altri.

Si sono incrementate le fideiussioni rilasciate ad Intesa Sanpaolo nell'interesse della collegata Residenze Tiziana srl a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente (pro quota rispetto alla percentuale di partecipazione all'intervento) ed a favore del Comune, in maniera solidale, per garantire gli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento sul lotto R13.

Si è incrementata di € 100.000 la garanzia fideiussoria a favore della Banca Popolare di Sondrio nell'interesse di Rho 2015 in considerazione dell'incremento della partecipazione dal 17% al 27%: in virtù dell'aumento della quota la partecipazione passa dalle altre imprese alle collegate, per cui si è provveduto alla riclassificazione dell'importo della garanzia alla voce "Fideiussioni a favore di imprese controllate e collegate". Per permettere il confronto dei dati è stato riclassificato il relativo importo anche per l'esercizio 2011.

Sempre a favore di Rho 2015 si è rilasciata una fideiussione bancaria a Intesa Sanpaolo per € 1.620.000. Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di Rho 2015 sono iscritte a Bilancio per la quota del 27% pari alla quota di partecipazioni in quanto non sono garanzie solidali con gli altri soci.

Ente garantito	Denominazione	Importo
Agenzia Entrate	Polizza assicurativa - Credito Iva	2.221.715
Gerenzano	Garanzia Unipol	836.650
Gerenzano	Garanzia CCFS - linea di credito	310.000
Gerenzano	Garanzia CCFS x Nuova Urbanistica - linea cred.	103.346
Assegnatari alloggi R13	L.210 acquirenti Residenze Tiziana	286.580
Cascina Merlata	B.ca Intesa Sanpaolo - linea di credito	2.712.420
	Totale	6.470.711

In data 6 febbraio 2012 si è costituita una fideiussione pro-quota tra le società partecipanti del Consorzio Gerenzano ex-Nivea, a garanzia del finanziamento di € 1.500.000 rilasciato al Consorzio stesso: il valore della fideiussione di competenza di E.Co.Polis è pari a € 310.000. Contestualmente al rilascio del finanziamento le cooperative partecipanti hanno rilasciato un'ulteriore fideiussione per garantire l'eventuale inadempienza della Cooperativa Nuova Urbanistica, socia del Consorzio: quindi si sono incrementati i conti d'ordine di ulteriori € 103.346.

Nel 2011 era stata rilasciata da Intesa Sanpaolo una fideiussione 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: a seguito della riduzione della linea di credito accordata le garanzie diminuiscono di € 5.243.580.

Si sono liberate in corso d'anno le fideiussioni rilasciate a favore di Corcab Lombardia in liquidazione per € 1.032.913. È inoltre stata azzerata la fideiussione di € 20.000 relativa a Prospettive Urbane in quanto, da una ricerca effettuata, non risulta alcuna garanzia tra le parti negli ultimi esercizi.

È stata rilasciata la fideiussione assicurativa all'Agenzia delle Entrate a garanzia del rimborso del credito IVA 2009 comprensivo degli interessi legali maturati dalla data di notifica (€ 2.221.715).

Infine sono state rilasciate fideiussioni agli assegnatari dell'intervento R13 realizzato tramite la società di scopo Residenze Tiziana, in ottemperanza alla normativa, L. 210.

Le garanzie reali rilevano principalmente ipoteche rilasciate agli istituti di credito sui finanziamenti legati all'attività immobiliare di realizzazione di nuovi interventi o manutenzione degli stabili esistenti.

Beneficiario	Denominazione	Importo
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 rimborso IVA ex consorzio R11	40.810
Erario	Coobbligazione rimborso IVA ex consorzio Pero	76.824
	Totale	11.608.077

Le riduzioni dell'esercizio riguardano lo svincolo delle garanzie relative all'anticipazione fondiaria rilasciata sull'area lottizzata R12 e R13 per € 7.440.000: lo svincolo è avvenuto a seguito della cessione dell'area a Residenze Tiziana e della conseguente voltura del finanziamento.

In attesa del rimborso IVA che l'Agenzia delle Entrate deve versare ai liquidatori dei consorzi Prucertosa R11 e Pero, i soci hanno solidalmente garantito gli importi a credito.

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.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2012	€	10.189.198
Saldo al 31.12.2011	€	9.610.795
Variazioni	€	<u>578.403</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:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.529.894	26.688.036
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(4.519.359)	(18.100.100)
4) Incrementi d'immobilizzazioni per lavori interni	63.890	100.628
5) Altri ricavi e proventi vari	114.773	922.231
Totale valore della produzione	<u>10.189.198</u>	<u>9.610.795</u>

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.

La Cooperativa aveva concluso nel corso dello scorso esercizio 2011 interventi significativi ed aveva avviato nuove iniziative, in buona parte attraverso società di scopo, ad oggi ancora nella fase iniziale di progettazione o bonifica delle aree. 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.

Come descritto nel paragrafo dedicato alle rimanenze, l'unica operazione di valore significativo nel 2012 è stata la cessione dell'area lottizzata R12 e R13 a Residenze Tiziana srl, per un valore di € 5.175.000, peraltro con effetto economico azzerato dalla variazione delle rimanenze di pari importo.

Tutti gli altri ricavi della gestione caratteristica derivano dall'assegnazione in godimento ed in locazione degli immobili a proprietà indivisa.

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

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Canoni di godimento e Recupero Spese	7.440.242	6.775.581	664.661
Affitti Commerciali e Recupero Spese	526.518	557.249	(30.731)
Conguagli spese su immobili indivisa	111.063	(23.517)	134.580
Rogiti effettuati nell'anno (+ spese accessorie)	5.336.000	18.510.450	(13.174.450)
Ricavi da terzi	1.097.803	847.585	250.218
Altri Ricavi	18.268	20.688	(2.420)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	<u>14.529.894</u>	<u>26.688.036</u>	<u>(12.158.142)</u>

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.

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 2012	Soci	Non Soci	Totale
Canoni di godimento e spese proprietà indivisa	7.514.338	581.685	8.096.023
Ricavi da proprietà divisa e mandati gestione	161.000	6.272.871	6.433.871
Totale	7.675.338	6.854.556	14.529.894
Percentuale 2012	52,8%	47,2%	100%
Percentuale 2011	93,9%	6,1%	100%

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 2012 sono risultati pari al 52,8% rispetto al totale dei ricavi delle vendite dei beni e prestazioni di servizi. La riduzione della percentuale rispetto allo scorso esercizio è imputabile al più volte citato rogito dell'area edificabile a Residenze Tiziana srl.

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.:

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

Descrizione	31.12.2012
Risarcimento danni da Assicurazioni	58.011
Rimborsi per Attività Sociali	3.562
Ricavi Giornalino	28.818
Ricavi vari da Soci	14.525
Altri Ricavi	9.857
Totale	114.773

B) Costi della produzione

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(734.224)	(354.065)
7) Per servizi	(4.861.631)	(4.699.314)
8) Per godimento di beni di terzi	(15.449)	(115.194)
9) Per il personale	(1.143.058)	(1.267.724)
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a. Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(103.028)	(81.927)
b. Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(486.161)	(679.949)
d. Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	(8.144)
14) Oneri diversi di gestione	(804.401)	(357.161)
Totale costi della produzione (B)	(8.147.952)	(7.563.478)

Le “spese per materie prime, sussidiarie e di consumo” ammontano a € 734.224 e sono date in prevalenza da oneri per la realizzazione di interventi di costruzione. L’acquisto dell’area di via Caldirola ha incrementato il costo rispetto allo scorso esercizio.

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
Terreni ed oneri accessori	380.000	46.000
Bonifiche e demolizioni	5.269	-
Costi da interventi in Consorzio o Comunione	272.310	211.091
Costi per completamento interventi	1.323	1.600
Cancelleria e materiali vari	66.334	80.461
Acquisti di attrezzatura minuta	8.988	14.913
Totale	734.224	354.065

Le “spese per prestazioni di servizi”, che comprendono gli oneri inerenti l’attività produttiva, commerciale ed amministrativa, ammontano a € 4.861.631 e sono così composte:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
Consulenze e prestazioni tecniche	14.873	209.708
Consulenze amministrative, legali e notarili	90.159	232.661
Manutenzioni e ristrutturazioni	595.915	598.777
Utenze	1.820.066	1.727.153
Altre spese su immobili	578.612	582.952
Spese telefoniche	23.966	31.798
Servizi amministrativi	632.086	325.953
Compensi sindaci	42.420	42.420
Attività Sociali	75.184	120.846
Assicurazioni	145.051	153.804
Commissioni e spese	58.079	128.664
Altre Spese per servizi	232.474	177.626
Collaborazioni	204.387	366.952
Altre spese da riaddebitare	348.359	-
Totale	4.861.631	4.699.314

A luglio 2011, con la costituzione della società Ecopolis Servizi srl, sono stati volturati sulla controllata i contratti di consulenza, collaborazione amministrativa e assistenza di carattere generale. Anche il personale è stato ridimensionato esternalizzando la funzione amministrativa. Questa operazione si riflette in una riduzione dei costi sopra citati, ed un incremento meno che proporzionale dei servizi amministrativi in cui si contabilizza il contratto di servizi pari a € 600.000.

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;

Qualifica	Compenso
Collegio sindacale	42.420
Società di revisione	23.711

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:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
a. Salari e stipendi	810.288	885.404
b. Oneri sociali	226.756	253.008
c. T.F.R.	65.416	75.742
d. Trattamento di quiescenza	15.207	13.890
e. Altri costi	25.391	39.680
Totale	1.143.058	1.267.724

La voce "altri costi" comprende le spese sostenute per l'assistenza sanitaria integrativa sostenute nell'esercizio.

Gli "oneri diversi di gestione" sono pari a € 804.401 e sono determinati da:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
ICI	-	136.295
IMU - Aree fabbricabili	29.558	-
IMU - Altri fabbricati	570.683	-
Tassa rifiuti	8.818	9.505
Altre imposte	12.371	9.653
Contributi associativi	107.664	117.663
Perdite su crediti	471	-
Beneficienza e omaggi	53.457	71.110
Multe	4.658	6.364
Altre	16.721	6.571
Totale	804.401	357.161

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2012	€	(1.406.113)
Saldo al 31.12.2011	€	(1.312.107)
Variazioni	€	<u>(94.006)</u>

Vediamo le diverse voci in dettaglio.

I “dividendi da altre imprese” pari ad € 2.166 sono dividendi distribuiti da C.C.F.S. ad incremento del valore della partecipazione.

Gli “altri proventi finanziari” sono così strutturati:

- da titoli iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
Interessi titoli attivo circolante	1.600	10.576
Interessi Attivi diversi	-	753
Interessi da titoli obbligazionari	3.661	7.430
Plusvalenze su Titoli	2.810	-
Totale	8.071	18.759

- da imprese collegate per € 82.044: derivano da interessi su finanziamenti fruttiferi concessi ai Consorzi e Società collegate.
- altri

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
Interessi attivi da depositi bancari	302.835	235.229
Interessi attivi da depositi CCFS	10.904	81.961
Interessi attivi da altri crediti	21.154	3.045
Interessi attivi da crediti vs l'Erario	25.233	30.000
Riaddebito di oneri finanziari	39.078	-
Altri proventi finanziari	-	259
d) proventi diversi dai precedenti - interessi e comm. da altri e proventi vari	399.204	350.494

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 sui depositi temporanei (time deposit).

Gli “interessi e altri oneri finanziari” sono così composti:

Descrizione	31.12.2012	31.12.2011
Interessi passivi su mutui	123.388	147.123
Interessi passivi su debiti verso banche	39.056	118.526
Interessi passivi su prestito sociale	1.703.463	1.413.679
Interessi passivi diversi	1.127	547
Interessi passivi su dilazioni d'imposta	3.833	-
Rivalutazione su finanziamento Regione Lombardia	26.731	33.916
Interessi e altri oneri finanziari	1.897.598	1.713.791

Gli oneri finanziari complessivamente hanno subito un incremento nel corso dell'esercizio dovuto agli interessi passivi maturati sul prestito sociale.

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 31.12.2012	€	(347.799)
Saldo al 31.12.2011	€	(317.353)
Variazioni	€	<u>(30.446)</u>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie sono così dettagliate:

<u>Descrizione</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Rettifiche di svalutazioni	-	44.372
Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante	14.910	11.250
Svalutazioni di partecipazioni	(361.428)	(360.871)
Svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante	(1.281)	(12.104)
Interessi e altri oneri finanziari	<u>(347.799)</u>	<u>(317.353)</u>

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano per € 269.069 il Co.In.Co., per € 29.937 la liquidazione di Residenze Tommaso d'Aquino, per € 21.141 le azioni Unipol Assicurazioni e per € 41.281 la costituzione di un fondo copertura perdite di Residenze Tiziana srl.

E) Proventi ed oneri straordinari

Saldo al 31.12.2012	€	183.372
Saldo al 31.12.2011	€	(14.664)
Variazioni	€	<u>198.036</u>

La voce di Bilancio presenta il seguente dettaglio:

<u>Descrizione</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sopravvenienze attive	240.917	11.549
	<u>240.917</u>	<u>11.549</u>
Sopravvenienze passive	(11.647)	(25.842)
Imposte esercizi precedenti	(35.401)	-
Multe, penali, Spese Condoni	(10.497)	(371)
	<u>(57.545)</u>	<u>(26.213)</u>
Totale	<u>183.372</u>	<u>(14.664)</u>

Il valore delle sopravvenienze attive è comprensivo di € 150.000 relativi alla riduzione parziale del fondo rischi legato alla causa con i soci di Trenno e per € 71.204 per azzeramento dei fondi ammortamento per ristrutturazione alloggi erroneamente contabilizzati nei passati esercizi.

F) Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo di € 276.019 è relativo all'IRES di competenza dell'esercizio per € 236.976 ed all'IRAP per € 39.043.

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	276.019	214.494	61.525
	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	236.976	167.029	69.947
IRAP	39.043	47.465	(8.422)
Totale	276.019	214.494	61.525

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	470.706	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	129.444
Variazioni in aumento:		
Reddito di immobili non cost. beni strumentali	3.275.069	
Spese ed altri com. neg. relativi agli immobili	3.947.045	
Interessi passivi indeducibili	700.716	
Imposte indeducibili o non pagate	911.661	
Erogazioni liberali	27.684	
Spese per mezzi di trasporto indeducibili (art. 164)	4.184	
Svalutaz. e minusv. patr. e sopravv. pass. e perdite non ded	388.229	
Ammortamenti non deducibili (artt. 102, 102 bis e 103)	57.026	
Spese di cui all'art.108 o di compet.altri esercizi (art.109 comma 4)	32.662	
Altre variazioni in aumento	471	
Totale variazioni in aumento	9.344.747	
Variazioni in diminuzione:		
Proventi degli immobili	(3.273.380)	
Quota di spese di rappresentanza	(5.852)	
Dividendi esclusi (art. 89)	(2.058)	
Altre variazioni in diminuzione	(5.396.412)	
Totale variazioni in diminuzione	(8.677.702)	
Imponibile fiscale	861.732	
Ires ad aliquota ordinaria 27,5%		236.976

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	805.363	
Compensi erogati per prestazioni di collaborazione a progetto	190.594	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo	5.150	
Imponibile Irap	1.001.107	
IRAP corrente per l'esercizio		39.043

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.

Destinazione del risultato d'esercizio

Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 secondo le seguenti modalità:

Utile d'esercizio al 31.12.2012	Euro	194.687
30% a riserva legale	Euro	58.406
3% al fondo mutualistico ex art. 11 L. 59/92	Euro	5.841
67% a riserva straordinaria	Euro	130.440

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vincenzo Barbieri

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