



Relazioni e Bilancio 2015

COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 Cusano Milanino (Mi)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 27 gennaio 2010 n. 39 e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

Ai Soci della
Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino
Viale Matteotti, 35
20095 Cusano Milanino (Mi)

ed alla **Legg Nazionale Cooperative e Mutue**
Ufficio Certificazioni

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della **Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino** costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino** al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della **Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino**, con il bilancio d'esercizio della **Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino** al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della **Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino** al 31 dicembre 2015.

UHY Bompani S.r.l.



Gabriella Ricciardi

Milano, 13 aprile 2016

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2015

Pag 5 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Pag 14 - Bilancio al 31/12/2015

Pag 18 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2015

Pag 20 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2015

Pag 41 - Relazione della direzione sulle Attività del 2015

Pag 43 - Allegati di bilancio



COOPERATIVA EDIFICATRICE
di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156
Rea 16693

Sede in VIALE MATTEOTTI, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato positivo pari a Euro 444.557.

Premessa

Rivolgiamo ai soci intervenuti a questa Assemblea sociale il saluto del CdA. Siamo chiamati ad esaminare e ad approvare i documenti del Bilancio 2015. Inoltre, come avrete potuto apprendere dall'ordine del giorno che vi è stato recapitato, siamo chiamati a pronunciarsi su alcune proposte di modifica dello Statuto valutate da parte dello stesso CdA e sottoposte all'Assemblea di questa sera per l'approvazione. Riprenderemo questi argomenti tra pochi minuti.

L'Assemblea di questo 2016 è inoltre chiamata ad affrontare un ulteriore rilevante adempimento: il rinnovo dell'intero Consiglio.

Rivolgiamo il nostro saluto e il nostro ringraziamento anche ad Alberto Posani che ha accettato di presiedere l'Assemblea odierna e che ci ha accompagnati in quest'ultimo anno, in qualità di legale, ad affrontare e superare snodi importanti per l'attività generale della Cooperativa. Ci ha affiancati inoltre proprio sul tema delle modifiche statutarie.

Salutiamo il nostro consulente fiscale, Nino Buscemi, onorati del legame profondo che riesce ad intrattenere con la nostra Cooperativa e consapevoli della qualità del suo apporto. Come da tradizione gli spetterà l'arduo compito di commentare le principali voci del nostro Bilancio.

Salutiamo gli amici della Lega delle Cooperative. Il Consiglio ha avuto modo in quest'ultimo triennio di affrontare, in occasioni diverse, il rapporto con l'Associazione elaborando una posizione inedita nella tradizione locale che si evidenzierà anche attraverso una delle modifiche statutarie proposte e che presenteremo tra breve ai soci.

Segnaliamo i contenuti schematici della relazione.

Ci soffermeremo:

- sulle risultanze del Bilancio e sullo stato di salute, del tutto positivo, della nostra

Cooperativa;

- sulle attività che hanno caratterizzato il mandato e sull'attuazione del programma di cui si è dotato il Consiglio;

- sulla prospettiva della nostra società, la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, lo sguardo rivolto a noi stessi, ai nostri obiettivi, e rivolto allo scenario nel quale ci troviamo ad operare.

Prima di tutto vorrei sottoporvi qualche elemento riferito ai nostri dati anagrafici, il nostro documento di identità. Presi dalla quotidianità e dai nostri problemi diamo per scontati alcuni aspetti quantitativi che parlano di noi senza dover essere commentati.

Diamo per scontata l'azione incessante della nostra Cooperativa, che investe nel proprio patrimonio e che attraverso le assegnazioni di alloggi contribuisce a risolvere o ad attutire un'area di disagio sociale che riguarda la casa; è un'azione questa che produce effetti significativi sulla vita locale, sulla vita economica e su quella sociale.

I dati. Ci avviamo a compiere 110 anni, il prossimo 2 dicembre 2016. Abbiamo percorso un rilevante tratto di strada: un periodo lungo, non sempre agevole, votato continuamente ad affrontare il tema dell'abitazione nella vita dei soci. Ci riferiamo in particolare al problema dell'accesso ad un'abitazione decorosa, disponibile a costi contenuti. E da rilevare che abbiamo sempre proceduto mantenendo un legame profondissimo, di reciproca osmosi, con il territorio e con la comunità locale.

La CE, alla fine del 2015, contava 4.936 soci iscritti e tra questi poco meno di due mila sono soci residenti. Il numero dei soci è in costante crescita evidenziando il radicamento della CE e l'attualità della sua offerta di servizi.

Ciononostante anche al nostro interno sta cambiando tutto.

In questi ultimi tre anni siamo gestendo le assegnazioni di alloggi, ovvero le riassegnazioni nei quartieri già edificati, avendo a che fare con una rotazione che ha raggiunto cifre impensabili. Assegniamo più 50 alloggi per

ogni anno.

Sofferamoci con qualche commento: la quota citata equivale alla costruzione, ogni anno, di una torre analoga agli edifici di Via Montegrappa (il 7 o il 13) o di Via Stelvio (il 51 o il 65). In ognuno di questi sono appunto distribuiti poco meno di 50 alloggi; in tre anni è avvenuta la rotazione del 15% circa delle famiglie residenti, un andamento di questo tipo, se si confermasse, produrrebbe, produrrà in poco più di un decennio, la rotazione della metà della popolazione residente nelle case della CE.

Stiamo pertanto assistendo ad una trasformazione profondissima della compagine sociale. I caratteri di questa trasformazione, motivata anche dal verificarsi di un oggettivo cambio generazionale, si riverberano nelle attese diversificate dei soci, nelle caratteristiche della domanda di servizi, nella crescita della conflittualità, anche con la CE, nella sempre più evidente marginalità di quelli che sono i nostri principi fondativi, ispirati alla mutualità e alla solidarietà.

Dovremo analizzare con più attenzione e maggiore scientificità i nuovi comportamenti. Ci si avvicina alla Cooperativa anche con motivazioni diverse rispetto al passato: conta innanzitutto il bisogno di una casa; questo bisogno è motivato da aspettative in parte nuove rispetto al passato ed è accompagnato da nuovi comportamenti.

Ci stiamo avventurando in un campo ad alto rischio di errore. Tuttavia se non ci sforziamo di comprendere ciò che avviene sotto i nostri occhi non saremo mai in grado né di interpretare le nuove esigenze dei soci e dei cittadini né di corrispondervi con servizi adeguati.

Si è interrotta da tempo la tradizione dello sviluppo della CE per linea familiare. Coloro che accedono alla Cooperativa in questa fase hanno motivazioni diverse.

Abbiamo una quota di nuovi soci, avvicinati negli ultimi anni, che, probabilmente, hanno aderito alla CE esclusivamente per la convenienza del prestito sociale, comparando la remunerazione del prestito con la situazione del mercato finanziario e, in particolare, con

le condizioni praticate ordinariamente da parte del sistema bancario. Rimane prevalente l'adesione alla Cooperativa coerente con la sua missione storica, ovvero la richiesta di un'abitazione. Questo sembrerebbe ricondurci alla normalità. Ci sembra invece di intravedere nuovi legittimi comportamenti.

Una quota rilevante di soci ha sentito il peso della crisi economica e questo ha suggerito loro, o imposto, la ricerca di soluzioni più economiche, compatibili con il nuovo stato. Queste esigenze sono state garantite dalla CE più che dal mercato immobiliare. Altri, al termine della propria vita lavorativa oppure già in pensione, essendo mutata la composizione della famiglia, cercano soluzioni di garanzia, economicamente sostenibili, per sé e per il coniuge.

Torniamo alle assegnazioni degli ultimi anni. I nuovi contratti del triennio 2013-2015, relativi a riassegnazioni e volture, sono stati quindi 166. L'età media dei contraenti, confermatasi in ognuno dei tre anni, è di 52 anni.

Stiamo mutando. Dobbiamo prendere atto che ci sono stati i fondatori, persone decise ed illuminate che nei primi anni del '900 hanno dato il via a questa splendida esperienza. Poi la generazione che ha resistito a prove impegnative quali le due guerre e il fascismo; ha resistito e ha egregiamente superato momenti terribili.

Di seguito la generazione dello sviluppo, dagli anni 50 fino agli inizi degli anni 80, le cui scelte hanno permesso alla CE di essere la Società forte e radicata che è oggi. Alla fine di questo periodo si è avviata la costruzione del quartiere Monte Grappa/Stelvio.

Stiamo ricordando fasi nelle quali i soci, ancora fortemente influenzati dalla storia della Cooperazione, erano animati dal bisogno di risolvere il problema della casa per sé e per la famiglia, senza dover effettuare investimenti rilevanti. Erano animati da una forte propensione ad investire nella Cooperativa, anche per il futuro dei propri figli. Erano consapevoli anche di un legame con la storia della CE, una storia che affonda le proprie radici nel movimento socialista di inizio secolo.

I protagonisti di queste generazioni si stanno assottigliando. Questo quadro e questa spinta si sono esauriti a partire dagli anni 90. La CE ha cessato di costruire, ovvero ha allentato un'attività che, mutate le condizioni, aveva condotto con continuità per circa 35/40 anni.

E' certo cambiata la società e la collocazione degli individui. Ricorro ad alcune esemplificazioni di carattere generale. Pensate alla globalizzazione e ai suoi effetti sulla vita di tutti i giorni, sentiti come prevalentemente negativi, quando si osserva l'onnipotenza dei mercati finanziari e la loro influenza, a volte violenta, sulla vita di milioni di individui, e alla rivoluzione procurata dall'estendersi delle tecnologie della comunicazione e dell'informazione. Nuovi lavori. Lavori tradizionali cancellati in pochissimi anni.

Un recente numero della rivista di geo-politi-

ca Limes si affaccia la teoria che, guardando alla nostra storia siamo alla quarta globalizzazione.

"In un'Europa caratterizzata dal declino demografico, la nuova mondializzazione sconvolge le categorie della migrazione, mescolando le etnie e inventando vie di contatto tra le persone. Difficile distinguere fra profugo e migrante economico. Questi contatti hanno troppo spesso il volto della tragedia."

In maniera prudente mi sembra di poter sostenere che ora prevale il bisogno personale, l'urgenza indifferibile per gli individui di badare al proprio caso. Tutto questo si ripercuote anche su di noi. Il rapporto stabilito con la CE è un rapporto che tende ad essere prevalentemente di tipo commerciale. Cerco una casa in affitto. Tutto sommato i rischi che corro in CE sono inferiori rispetto a quelli che corro con operatori diversi e i costi del canone restano contenuti.

Non c'è nulla di negativo in sé formulando questi rilievi. Cosa se non il bisogno dovrebbe motivare la ricerca di un rapporto con la CE? Il problema è che, nella gran parte dei casi, tutto si ferma lì. Non siamo cercando le responsabilità di una mutazione che non ci piace.

Tanti e tanti sono gli aspetti della vita, della vita della nostra società umana, che in questo periodo ci lasciano esterrefatti.

Pensate al problema del terrorismo che in questi ultimi mesi, insieme ad altri problemi di prima grandezza, ha assorbito la nostra attenzione.

Quante domande scorrono nella nostra mente. Quante angosce. Quanta insicurezza. Lo smarrimento e l'angoscia di fronte ai fatti di Parigi e di Bruxelles.

Perché? Chi sono questi giovani che si fanno esplodere? Da dove proviene questo odio nei nostri confronti e verso la nostra cultura? Dove si nascondono? Siamo davanti ad un'organizzazione mondiale? Sono sicure le nostre città?

Cercheremo anche noi di sostenere tra breve che è fondamentale cercare risposte a queste domande per le loro implicazioni che risultano essere vitali anche per la quotidianità.

Tornando alle assegnazioni, negli ultimi tre anni, come si è ricordato, abbiamo avuto una rotazione che ha interessato 166 unità immobiliari. Questo dato sta a significare che nel decennio in corso 2013/2022 sarà cambiata metà della popolazione residente in Cooperativa.

Non era mai avvenuto con questi ritmi. Abbiamo già ricordato che se ne sta andando una generazione. Insostituibile. Abbiamo ancora ricordato quale atteggiamento caratterizza chi si avvicina ora.

Torneremo prima di chiudere sul tema della prospettiva.

La CE sta mutando "geneticamente". Sarebbe profondamente ingiusto e affatto utile giudicare. Siamo chiamati a conoscere, a comprendere, ad ascoltare e a contribuire ad una fase di rilancio dei nostri valori alla luce della realtà per quello che è.

Condizioni operative

1. Le risultanze del Bilancio del 2015.

Sottoponiamo all'Assemblea alcuni degli elementi che hanno caratterizzato la gestione dell'anno concluso.

a. L'andamento del Bilancio 2015.

b. Le scelte del CdA.

c. Il prestito sociale.

a. Abbiamo sotto i nostri occhi i documenti principali che concorrono a formare il Bilancio del 2015. Vediamo che si presenta con un risultato ampiamente positivo: un utile d'esercizio intorno ai 680 mila euro prima delle imposte. un utile di circa 445 mila euro al netto delle imposte da versare all'Erario.

Il Bilancio non è gravato da debiti. Il debito verso i soci è rappresentato dall'ammontare del prestito sociale che è posto a bilancio perché il prestito può essere esigibile a vista.

b. Il Bilancio, in ogni caso, fotografa una società inserita in un contesto, quello immobiliare, che in questi ultimi anni ha segnato passi negativi ed è influenzato da una normativa che non fa più sconti al mondo cooperativo.

Per quanto riguarda il CdA uscente abbiamo ritenuto di dover essere coerenti con la nostra natura. Siamo una società cooperativa che si fonda sulla mutualità e sulla solidarietà, il senso della nostra missione è il radicamento territoriale e la coerenza rigorosa con i principi statutari.

Ricordiamo l'art. 5 del nostro Statuto, l'oggetto sociale, fino a provocare noia:

"La Società ha per oggetto principale la realizzazione, l'acquisto ed il recupero di immobili da assegnare in proprietà, in godimento ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ai propri soci, nonché la gestione del patrimonio immobiliare proprio e dei soci ..." " ... in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei soci stessi e quant'altro è connesso direttamente o indirettamente all'oggetto sociale".

Negli ultimi dodici anni sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio per un valore intorno ai 50 milioni di euro, con accesso prevalente all'autofinanziamento.

La nostra solidità è data anche da questo, dal possesso di un patrimonio che vive e si trasforma in conformità con il mutare della legislazione, che si è articolata curando in misura sempre maggiore gli aspetti della sicurezza, del risparmio energetico e dell'impatto ambientale.

Siamo anche impegnati, ancora per tutto il 2016, in un cantiere a Cormano con la Cooperativa "La Vittoria". Sono in completamento 48 alloggi, classe energetica A, il sistema alimentato con energia geotermica.

c. Il prestito sociale. La nostra attività di cresci-

ta è stata sostenuta prevalentemente dal prestito sociale.

Riportiamo parole da noi già spese in altre occasioni sull'argomento. Il prestito è, nella tradizione cooperativa, anche della nostra Cooperativa, un segno concretissimo della mutualità e dell'autonomia della Società. La mutualità ha funzionato come aiuto tra generazioni. Ora si concretizza come aiuto tra chi ha risolto il problema dell'abitazione e chi cerca di risolverlo rivolgendosi alla Cooperativa.

La presenza del prestito sociale garantisce l'autonomia della CE, attraverso, appunto, l'autofinanziamento. Confermiamo che, come è nella nostra tradizione, è preferibile remunerare il prestito dei soci piuttosto di accedere all'indebitamento con il mercato finanziario.

Siamo tuttavia chiamati a fare i conti con la compatibilità accordate dallo stesso mercato finanziario. Negli ultimi anni abbiamo ritoccato più volte i tassi riconosciuti ai soci, permanendo in un'area di assoluta convenienza rispetto ad altri impieghi. Gli interventi sono stati motivati dall'andamento del mercato.

I riferimenti al 2015, alla nostra attività e al prestito ci conducono inevitabilmente a sollevare la testa dalle nostre cose, dalla vita locale, e a soffermarci su di un tema generale sul quale siamo stati coinvolti.

Il tema ci occuperà indirettamente anche in sede di esame dello Statuto e riguarda i rapporti della CE con il movimento e con la Lega delle Cooperative in particolare.

Non più tardi di un anno fa abbiamo assistito al Congresso di scioglimento dell'Associazione di categoria, quella delle cooperative di abitazione. Un percorso analogo è stato promosso da parte della Lega nazionale.

Cosa sta accadendo? Le vecchie centrali cooperative, così venivano chiamate, più o meno legate alle tradizionali aree politiche della storia nazionale, hanno deciso di sciogliersi e di costituire una entità unica, l'Alleanza delle Cooperative, fra LegaCoop, Confcooperative e Associazione generale cooperative italiane, prevedendo nel tempo l'integrazione delle strutture.

Riportiamo "Le finalità" dal sito dell'Alleanza: **"La nascita dell'Alleanza rafforza il grande albero della cooperazione per coordinare l'azione di rappresentanza nei confronti del Governo, del Parlamento, delle istituzioni europee e delle parti sociali. L'obiettivo è quello di dar vita ad una rappresentanza unitaria della cooperazione italiana. Con l'Alleanza le cooperative italiane potranno meglio contribuire a dare impulso alla creazione di nuova imprenditorialità e di nuova occupazione nel nostro Paese.**

L'Alleanza delle Cooperative nasce per dare più forza alle imprese cooperative. E' un organismo reale dove non ci si limiterà a parlare a un'unica voce. Non arriva all'improvviso, ma è stato preceduto, negli anni, da

molte esperienze concrete, così come testimonia l'attiva collaborazione comune. Già nel 1990 le tre centrali hanno scelto un modello comune di relazioni industriali da cui nascono 15 CCNL e vari organismi bilaterali." (<http://www.alleanzacooperative.it/l-associazione>)

Un grande progetto, sicuramente necessario per il rafforzamento della cooperazione. Un'idea che si fonda sulla rappresentanza e sullo sviluppo di un mondo che non è stato risparmiato dalla crisi.

Noi osserviamo con attenzione e con partecipazione ciò che sta maturando. Questo processo tiene viva la nostra speranza di poter aderire ad un'Associazione che rappresenti ad ogni livello il complesso mondo delle cooperative.

L'esperienza che abbiamo fatto in Associazione in questi ultimi anni è stata tuttora problematica, diciamo non positiva. Questa esperienza ci ha indotti peraltro a sospendere la nostra adesione all'Associazione. E' nel DNA delle Cooperative collegarsi, cooperare, per essere in grado di sostenere in modo adeguato la propria missione.

La nostra esperienza degli ultimi anni è però sconsigliata. Assenza di servizi adeguati. Assenza di una vita associativa dinamica e proficua, aldilà dei momenti rituali. Assenza in buona sostanza di motivazioni per il mantenimento di un legame che non può essere ideologico.

Non possiamo destinare ogni anno poco meno di 40 mila euro del nostro bilancio se non vi sono utilità percepibili e ragioni forti, in una situazione di trasformazione delle strutture associative preesistenti. Attendiamo l'evolversi della situazione, attendiamo il decollo dell'Alleanza delle Cooperative, anche con la volontà di fornire il nostro minuscolo contributo. Decideremo quindi il da farsi, disponibili a destinare le giuste le risorse.

Questo è il senso della scelta sospensiva. Questo è il senso dell'emendamento allo Statuto che sarà proposto questa sera.

Un altro tema agita da mesi il settore delle Cooperative di abitazione e attira l'attenzione di un gruppo crescente di soci: la conclamata crisi della rete delle cooperative di Cinisello Balsamo e di Sesto San Giovanni. Uniabita raccogliendo tutte le società preesistenti è diventata probabilmente la Cooperativa di abitazione più grande del Paese. Anche per questo motivo auspichiamo che le azioni messe in campo da parte della stessa Cooperativa producano rapidi risultati sulla strada del risanamento e del riequilibrio economico e finanziario.

Non ci permettiamo di giudicare scelte maturate e sostenute da altri. Non ne conosciamo il contesto e non conosciamo in profondità le motivazioni. Sappiamo per certo che, come altri operatori, Uniabita ha dovuto assorbire i contraccolpi della crisi che hanno inciso e condizionato negativamente operazioni immobiliari di rilevante portata avviate dieci o quindici anni fa con scenari del tutto diversi.

Ci interessa sottolineare che vicino a casa nostra, a Cinisello B., ci si sta confrontando con una situazione di crisi che ha caratteri di tipicità. La crisi non riguarda Bresso, né Cormano, né Paderno Dugnano, né noi. Ci limitiamo a citare le società Cooperative a noi note.

Negli ultimi anni, almeno gli ultimi quindici, ha prevalso anche nell'Associazione una spinta alla trasformazione delle società cooperative in operatori immobiliari in concorrenza o in sinergia con le Imprese che operano appunto sul mercato immobiliare. Si è operato con i Gruppi Caltagirone, Ligresti e altri. Non lo affermiamo per sentito dire. Abbiamo avuto modo di ascoltare asserzioni di questo tenore come altre che indicavano nella aggregazione o nella fusione delle cooperative la strada da perseguire.

Noi, e la stragrande maggioranza delle Cooperative della nostra zona, non abbiamo ritenuto di seguire quella strada che era stata indicata. Non per bravura nostra. Forse per qualche arretratezza. Potrebbe essere!

Abbiamo sostenuto ogni nostra scelta con la convinzione che senza il legame con il territorio e con i soci non avremmo futuro. Questo tipo di società cooperativa, fuori dal proprio contesto storico, non ha aria per respirare non ha motivazioni per operare.

2. Attuazione del programma di mandato

Il Consiglio a partire dal suo insediamento si è dotato di un programma da realizzarsi nel corso del proprio mandato. Un programma che, oltre ad articolare le tradizionali attività di istituto, permettesse di individuare altri ulteriori obiettivi.

Soffermiamoci su un primo gruppo di temi riguardanti la vita della CE.

- L'organizzazione della Cooperativa.

Il CdA ha operato nella consapevolezza che l'organizzazione delle strutture della CE e la modalità di gestione e di erogazione dei servizi rappresentano il terreno di verifica permanente della adeguatezza della Cooperativa.

Sono stati portati a termine i lavori di certificazione di qualità dei processi e dei servizi con la finalità di migliorare la nostra azione e di corrispondere sempre più adeguatamente alle esigenze generali e alle domande dei soci.

Sono state codificate le prime procedure interne di affidamento e di gestione dei lavori, attraverso la compilazione di "albi" di fornitori e di prestatori di servizi.

Si è proceduto alla internalizzazione di alcuni servizi, le attività di manutenzione del verde e di gestione dei cortili, per conseguire maggiore efficacia, un certo risparmio e una presenza diffusa e continuativa del personale presso gli edifici della CE.

Dopo la riorganizzazione degli strumenti e del sito della società si doveva por mano ad un elemento cruciale per ogni tipo di organizzazione: trasferire i servizi sulla rete perché parte dei soci potesse fruirne e avviare un processo interno di dematerializzazione dei

processi operativi. Circa questo importante obiettivo, per motivi diversi riconducibili sia alla inadeguatezza dei fornitori che ai ritardi interni, non si è percorsa molta strada.

Restiamo convinti che, anche per il miglioramento dei rapporti con i soci e per il conseguimento di una maggiore efficienza, sia necessario investire nelle tecnologie e nella adeguata formazione del personale; la rete potrà permettere l'estensione dei servizi e potrà favorire il raggiungimento di nuovi obiettivi nella quantità e nella qualità delle relazioni.

In generale, sul versante dell'organizzazione societaria e della gestione ed erogazione dei servizi, è nostra convinzione che vi siano ancora ampi margini di miglioramento. Non siamo del tutto soddisfatti dei risultati conseguiti. Negli ultimi mesi, a tal proposito, si è realizzato un apposito studio che ha compreso anche la consultazione di ogni singolo dipendente. Le risultanze saranno poste all'attenzione del nuovo CdA.

Possiamo ricondurre a questo capitolo anche la Rete delle Cooperative e i nostri piani, restati per ora nel cassetto, di adeguamento dell'offerta abitativa.

Significativa e di sicuro interesse è stata la costituzione e la gestione della rete delle Cooperative della zona, Cusano Milanino, Cormano, Bresso e Paderno Dugnano. Si è determinato un colloquio periodico che ha avuto un carattere di reciproca informazione e di confronto sui temi comuni della vita cooperativa.

Circa l'integrazione dell'offerta abitativa siamo rimasti alla enunciazione di un principio e di un obiettivo generale. Per integrazione dell'offerta abitativa intendiamo, almeno per una prima fase, costruire o ristrutturare immobili esistenti, con opportuni interventi di modifica, e mettere a disposizione dei soci anziani alloggi che prevedano annessi servizi di custodia e ambiti di vita sociale dei quali si possa fruire. Alloggi che garantiscano alcune protezioni e un insieme di servizi rivolti prevalentemente a coppie o persone che, ancora autosufficienti, vivono sole.

- Progetti di sviluppo.

Abbiamo ritenuto, in coerenza con lo Statuto, che fosse necessario spostare la nostra attenzione anche ad aspetti che definiamo di tutela e di integrazione sociale. A tal fine, abbiamo individuato il terreno dei servizi alla persona, i servizi agli anziani.

Si è favorita e promossa, con il concorso determinante del CSC e della Cooperativa COGESS, la costituzione di un'Associazione che vi si dedicatesse e che gestisse i piani di progettazione e di divulgazione dei servizi. L'Associazione avrebbe dovuto collegarsi ai partner tecnici per la gestione dei servizi.

L'Associazione Tre-C è stata costituita e ha iniziato ad essere operativa a partire dal 2014. Sotto il titolo di "Progetto anziani" sono state promosse diverse iniziative e sono confluiti servizi in parte esistenti: la custodia sociale e un limitato servizio di trasporto. Si è inoltre proceduto alla progettazione di un insieme di servizi sanitari e assistenziali e di servizi infermieristici. Per motivi diversi questi non sono

decollati. L'inesperienza e qualche tratto di rigidità dell'offerta non ne hanno favorito la sperimentazione.

Eppure siamo indotti a pensare dal nostro punto di osservazione che tale progetto, il "Progetto anziani", e la sua articolazione insieme ad altri obiettivi, rappresenta il futuro della CE e della cooperazione locale.

Annoveriamo in questa sezione anche l'avvenuta incorporazione del CSC. Già nella passata Assemblea di Bilancio ci eravamo soffermati sull'argomento e sulla necessità della scelta effettuata.

Abbiamo permesso al CSC di continuare a vivere, di promuovere e realizzare programmi nel settore della vita culturale e ricreativa. Ora, dopo il primo anno di assestamento, potrà essere aperta la fase dei programmi di crescita. La condizione ineludibile è che siano attivi e presenti soci, volontari che prestino il proprio tempo, che propongano ed organizzino eventi e iniziative nel contesto di un programma che ogni anno dovrà essere opportunamente coordinato.

Ci soffermiamo con qualche breve considerazione sul presente e sul futuro delle strutture del Circolo. Stiamo parlando del bar, del ristorante, della sala da ballo, del giardino e, ormai, del laboratorio di pasticceria e gelateria e di altri spazi. L'insieme di questi spazi rappresenta un luogo simbolo della Cooperativa e, ormai, uno dei residui luoghi di aggregazione. Rappresenta inoltre un bene rilevante iscritto nelle proprietà della CE.

E' in corso una trasformazione che potremmo definire non compiuta. Abbiamo ascoltato molte voci in questi mesi, accurate raccomandazioni, consigli più o meno pertinenti, critiche numerose e, permettetelo, una dose troppo elevata di idiozie. In ogni caso tutto può aiutare e nostro compito è anche quello di ascoltare.

Tralasciamo le scempiaggini che sono circolate e che circolano. Le strutture hanno vissuto circa venti anni di deriva. Ogni anno si rendevano necessari interventi di copertura del debito. Ogni gestore ha lasciato inoltre la propria quota di affitto e spese non pagati. Anche per questi motivi, squisitamente gestionali, il CSC era votato alla chiusura.

Ora, dopo un anno e mezzo, anche per l'apporto dei volontari, la Sala da Ballo è in equilibrio economico. La parte che ospita il laboratorio è a reddito della CE, attraverso un regolare contratto. Si incassa l'affitto e vengono pagate le spese. Gli spazi del bar/ristorante sono stati smembrati. Il Bar è gestito ancora dalla Cooperativa COGESS che si barcamena con fatica e lo spazio che avremmo destinato all'insediamento di una trattoria/osteria è ancora vuoto con alcune trattative in corso.

Che cosa abbiamo cambiato? Se avessimo continuato come nel passato avremmo trovato immediatamente gruppi o società disponibili alla gestione. Abbiamo invece introdotto poche nuove clausole contrattuali, per tutelarci. La più rilevante prevede che sia prestata una garanzia a copertura dell'ammontare dell'affitto per un intero anno di gestione. Su questa richiesta si verifica la fuga. La sola do-

manda che abbiamo ricevuto in un anno è quella dei titolari del laboratorio di pasticceria e gelateria. Con costoro è stato sottoscritto il nuovo contratto, con le nuove clausole, e l'operatore ha effettuato, ovviamente a proprie spese, tutti gli interventi necessari per la ristrutturazione dei locali.

La sistemazione avviata del giardino che prevede, oltre alla eliminazione delle barriere architettoniche, l'insediamento di giochi per bimbi piccoli e la riorganizzazione degli spazi, dovrebbe favorire la frequentazione del Circolo e dell'insieme delle attività ospitate.

3. La prospettiva e gli obiettivi della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino.

Sarà compito del nuovo CdA definire gli obiettivi del prossimo mandato, individuare i passaggi e le priorità. In questa sede segnaliamo i temi aperti, in buona parte già citati.

- L'intervento di edificazione nel Comune di Cormano.

Questo cantiere vede l'attenzione permanente della Direzione e del CdA. Tutto sta procedendo positivamente, con riguardo sia alla qualità del lavoro che ai controlli permanenti, quotidiani, che abbiamo organizzato. Ora, a sei/sette mesi, dal completamento del cantiere stiamo entrando nel vivo delle attività di vendita. Stiamo mettendo in campo ogni risorsa per far emergere e per far conoscere, in una cornice di offerta sovrabbondante le caratteristiche delle case che la Cooperativa sta edificando. Citiamo l'attenzione al risparmio energetico, insito nelle scelte costruttive e negli impianti, la geotermia, risparmio che si realizza dal primo giorno anche per i soci che hanno acquistato e che acquisteranno, non saranno chiamati infatti ad inserire elementi e impianti costosi neppure per il raffreddamento. E ancora l'attenzione ai costi, 2400 euro al metro quadro possono favorire una positiva opportunità di investimento.

- L'organizzazione della società.

Torniamo brevemente sull'argomento per ricordare la preminenza degli aspetti organizzativi e la necessità di procedere alla dematerializzazione dei servizi, sia quelli interni che quelli rivolti ai soci.

Restiamo del tutto convinti che sono conseguibili obiettivi di miglioramento in ogni ambito della gestione. La crescita dell'efficienza permetterebbe alla nostra organizzazione di realizzare ulteriori risparmi nella gestione e di avanzare sotto il profilo della trasparenza. Possiamo già affermare che anche per il 2015, per quanto riguarda le spese degli immobili assegnati in godimento, per il quinto anno consecutivo, dovremmo registrare una diminuzione.

- I profili interni.

Ci riferiamo ad un insieme di temi cui si dovrà prestare la massima cura per assumere decisioni e per fissare nuovi obiettivi.

Un nuovo programma di manutenzioni straordinarie a valere del medio periodo, tre/cinque anni, da valutare anche secondo le compatibilità economiche e finanziarie. Le necessità sarebbero ancora tantissime. Ci

permettiamo di citarne alcune, oltre al completamento già previsto dell'immobile di Via Tagliabue 1. Ci riferiamo al risanamento e al recupero alla vita dei soci dello spazio comune compreso tra le Vie Adda e Ticino, nel quale sono manifesti ormai elementi di rischio di vero e proprio degrado.

Ci riferiamo anche ai cortili del quartiere Stelvio, quello compreso tra il 49 e il 51 e i cortili che circondano il blocco dei box interrati.

Una nuova attenzione alle proprietà recenti, acquisite con finalità di sviluppo dell'abitato. Ci stiamo riferendo all'area di Via Monte Sabotino (ex AEG) e all'immobile di Via Nazario Sauro. Abbiamo dovuto registrare che sono mutate la situazione, la domanda e le aspettative. E' improbabile che possano essere attivati cantieri significativi nei prossimi tre/cinque anni. In ogni caso si rende ormai necessaria una verifica della possibilità di soluzioni diverse, compresa l'alienazione anche parziale di questi immobili.

Le ultime considerazioni

Abbiamo affermato che stiamo mutando, che sta mutando il corpo sociale. La vita delle persone. Si affacciano nuovi problemi, nuove domande. Ad ogni livello della vita. Dai cupi scenari generali alle fatiche della quotidianità.

Sappiamo che non esiste una risposta sola e che tutto può essere ed in realtà è anche maledettamente complesso.

Tuttavia siamo sempre più convinti che sono decisivi il nostro atteggiamento, la nostra disposizione d'animo, la ricerca di un comportamento morale. Sono cose più grandi di noi? Certo non saremo in grado di affrontarle compiutamente ma ci riguardano.

Quello che ciascuno pensa e che ciascuno fa, nel lavoro, nello studio, nella vita, non è influente su quanto avviene. Non dobbiamo più considerare che il nostro Occidente avanzato sia una culla con le pareti ovattate. Che non si rischino guerre. Che non sia possibile una regressione. Che non si ripresentino rischi e scenari noti all'Europa fino a settant'anni fa. Tutto questo è invece possibile se continuiamo a disinteressarci e a tollerare pazzi predicatori di divisione e di odio.

E' sempre lo stesso sguardo che si volge ora alla quotidianità ora ai grandi temi. Il nostro sguardo e lo sguardo di ogni altro essere umano.

Se il nostro sguardo riflette moti d'animo di odio, di divisione, di sopraffazione tutto ciò si materializza sia nella vita del singolo che nella vita collettiva. Ogni mutamento vero parte dalle nostre teste e dai nostri cuori.

Riporto in chiusura due frasi di persone lontanissime nel tempo eppure vive ed attuali nel pensiero e nell'insegnamento.

Seneca, circa due mila anni fa, in una lettera alla madre scritta dall'esilio ci illumina su alcuni accadimenti attualissimi:

«Ognuno ha lasciato la sua casa per una ragione o per l'altra. Questo, però, è certo: che

nessuno è rimasto nel luogo dove è nato. Incessante è il peregrinare dell'uomo. In un mondo così grande ogni giorno qualcosa cambia: si gettano le fondamenta di nuove città, nascono popolazioni con nuovi nomi, via via che si estinguono quelle che c'erano prima o si incorporano con altre più forti».

Infine il filosofo Norberto Bobbio in un testo intitolato "Elogio della mitezza":

"Amo le persone miti, perchè sono quelle che rendono più abitabile questa 'aiuola', tanto da farmi pensare che la città ideale non sia quella fantastica e descritta nei più minuti particolari dagli utopisti, ma quella in cui la gentilezza dei costumi sia diventata una pratica universale."

Siamo convinti che Bobbio avrebbe potuto riferirsi anche alla solidarietà e alla mutualità cooperativa.

Grazie. Buon lavoro.

Andamento della gestione

La gestione 2015 della Cooperativa ha registrato un andamento in linea con quella degli anni precedenti e ciò nonostante la crisi, di portata mondiale, avvertita pesantemente anche dai nostri soci.

La prudenza e l'oculazione nelle scelte effettuate, l'attenzione e lo scrupolo nel mantenere efficiente il patrimonio immobiliare ed i tentativi, anch'essi prudenti, ma sempre più insistenti, per incrementare il patrimonio immobiliare, hanno perpetuato i consueti risultati di crescita, sia dal punto di vista economico che, soprattutto, patrimoniale.

La nostra Cooperativa ha sempre guardato con diffidenza e con sospetto a tutte le offerte della c.d. finanza "creativa", anche se una parte della cooperazione ne è stata coinvolta. Tuttavia non riteniamo di essere stati più bravi di altri, ma semplicemente confermare il valore dei nostri principi di sana amministrazione, di solidarietà, di trasparenza e di rispetto della fiducia che viene in noi riposta.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5°, c.c.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Ristori

Nella nostra Cooperativa non sono previsti ristori specifici. Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del prezzo di assegnazione in proprietà e dal canone di

godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. Art. 2514 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

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

Andamento economico generale

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La grave crisi che attraversa il Paese ha fatto



crollare il settore dell'edilizia e sta aumentando la domanda di case in affitto a canone moderato. Le cooperative come la nostra saranno chiamate sempre più a svolgere la funzione, ormai storica, in sostituzione di quella degli enti pubblici.

Comportamento della concorrenza

Per le ragioni sopra esposte la nostra attività non ha concorrenti né fra le imprese private e neppure nel settore pubblico.

Clima sociale e politico

Quello che sta accadendo nel nostro Paese dimostra che non sarà facile uscire

presto dalla crisi. La testardaggine di alcuni politici e l'incapacità di altri allontanano l'Italia dagli altri paesi UE. I giovani sono ora confusi e senza speranze. I posti di lavoro diminuiscono, le imprese chiudono.

A noi compete di resistere e continuare nella nostra missione di offrire case e servizi ai nostri soci a condizioni compatibili con quelli delle loro famiglie.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Come è noto la crisi ha posto in evidenza talune incresciose situazioni che si sono verificate in alcune società cooperative

dove, sicuramente gli amministratori, ma anche i soggetti preposti ai controlli, hanno provocato la perdita dei risparmi che i soci avevano consegnato a titolo di prestito sociale.

Legacoop aveva ritenuto di proporre alle cooperative associate l'adozione di un regolamento che offrisse maggiori garanzie ai soci ed anche discutibili ulteriori controlli sia interni che esterni.

La proposta di autoregolamentazione è stata sospesa in attesa delle nuove norme che la Banca d'Italia emanerà a breve tenendo conto della consultazione pubblica che si è conclusa lo scorso 18 gennaio.

Nella nota integrativa sono fornite ulteriori informazioni in materia.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Valore della produzione	8.349.602	6.231.367	6.653.804
Margine operativo lordo	(277.351)	(301.483)	(318.501)
Risultato prima delle imposte	679.224	347.902	315.212

Principali dati economici

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	3.353.171	3.213.530	139.641
Costi esterni	2.604.662	2.525.099	79.563
Valore Aggiunto	748.509	688.431	60.078
Costo del lavoro	1.025.860	989.914	35.946
Margine Operativo Lordo	(277.351)	(301.483)	24.132
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	133.886	145.159	(11.273)
Risultato Operativo	(411.237)	(446.642)	35.405
Proventi diversi	2.618.967	2.630.533	(11.566)
Proventi e oneri finanziari	(1.473.024)	(1.804.018)	330.994
Risultato Ordinario	734.706	379.873	354.833
Componenti straordinarie nette	(55.482)	(31.971)	(23.511)
Risultato prima delle imposte	679.224	347.902	331.322
Imposte sul reddito	234.667	295.180	(60.513)
Risultato netto	444.557	52.722	391.835

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,01	0,00	0,00
ROI	0,01	0,01	0,02
ROS	0,66	0,68	0,72

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	158.694	161.572	(2.878)
Immobilizzazioni materiali nette	138.925.435	137.303.617	1.621.818
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	587.039	975.060	(388.021)
Capitale immobilizzato	139.671.168	138.440.249	1.230.919
Rimanenze di magazzino	5.562.398	3.181.711	2.380.687
Crediti verso Clienti	983.857	773.321	210.536
Altri crediti	625.427	662.350	(36.923)
Ratei e risconti attivi	269.735	237.787	31.948
Attività d'esercizio a breve termine	7.441.417	4.855.169	2.586.248
Debiti verso fornitori	1.526.322	1.174.002	352.320
Debiti tributari e previdenziali	667.700	799.569	(131.869)
Altri debiti	363.301	170.294	193.007
Ratei e risconti passivi	25.936	25.919	17
Passività d'esercizio a breve termine	2.583.259	2.169.784	413.475
Capitale d'esercizio netto	4.858.158	2.685.385	2.172.773
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	263.765	291.779	(28.014)
Altre passività a medio e lungo termine	48.038	74.621	(26.583)
Passività a medio lungo termine	311.803	366.400	(54.597)
Capitale investito	144.217.523	140.759.234	3.458.289
Patrimonio netto	(74.064.385)	(73.616.534)	(447.851)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.720.461)	(3.845.992)	(2.874.469)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(63.432.677)	(63.296.708)	(135.969)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(144.217.523)	(140.759.234)	(3.458.289)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015, era la seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	1.221.250	45.903	1.175.347
Denaro e altri valori in cassa	16.497	13.081	3.416
Disponibilità liquide ed azioni proprie	1.237.747	58.984	1.178.763
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.000.000	2.885.000	(885.000)
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	65.835.513	64.905.722	929.791
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	393.719	1.024.183	(630.464)
Quota a breve di finanziamenti	441.192	310.787	130.405
Debiti finanziari a breve termine	66.670.424	66.240.692	429.732
Posizione finanziaria netta a breve termine	(63.432.677)	(63.296.708)	(135.969)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	3.096.231	3.059.994	36.237
Quota a lungo di finanziamenti	3.673.230	828.938	2.844.292
Crediti finanziari	(49.000)	(42.940)	(6.060)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.720.461)	(3.845.992)	(2.874.469)
Posizione finanziaria netta	(70.153.138)	(67.142.700)	(3.010.438)

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

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	0,07	0,07	0,07
Liquidità secondaria	0,15	0,11	0,12
Indebitamento	1,03	0,99	0,96
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,58	0,56	0,57

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.378.450
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	40.868

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che, per la particolare attività della società, non sono svolte attività di ricerca e sviluppo

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Le nostre partecipazioni, di ammontare trascurabile, riguardano organismi del movimento cooperativo.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai

fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- sono rigorosamente evitate le operazioni che comportano il benché minimo rischio, consapevoli che le risorse disponibili appartengono ai soci che, con i loro risparmi, favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa:

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

Circa le politiche e le scelte sulla base delle

quali si intendono fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue:

1. la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le ordinarie necessità di liquidità. A tal riguardo si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Andamento sulla gestione" al fine di illustrare le modalità operative poste in essere dagli amministratori al fine di mitigare, considerata anche la contingente situazione di crisi finanziaria generale, gli eventuali rischi di liquidità che la Cooperativa potrebbe essere chiamata ad affrontare;
2. non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando se effetti di possibili variazioni avrebbero avuto influenza sul conto economico, in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso (si);

- il rischio sui tassi di cambio o rischio valutario (no);
- il rischio di prezzo (no).

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La società opera nel settore edilizio di abitazione a proprietà indivisa da 109 anni, gli immobili assegnati in godimento ai soci sono inalienabili, il CdA evita qualsiasi attività che possa, anche minimamente, comportare rischi per la società e per i soci.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Durante questo 2016 auspichiamo che vadano a buon fine tutte quelle iniziative intraprese nel corso dei precedenti esercizi di cui abbiamo dato ampio risalto nella nota introduttiva. Ci si farà carico di dare alla nostra Cooperativa una prospettiva futura che ci permetta di adempiere agli scopi statutari, di soddisfare le esigenze di alloggio dei nostri soci, così come hanno fat-

to tutti coloro che ci hanno preceduto dal 1906 ad oggi.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione del patrimonio immobiliare esistente avrà il consueto carattere di tipo ordinario e, ove occorra, di tipo straordinario, per garantire la migliore vivibilità degli alloggi da parte dei soci e delle loro famiglie. Nel Comune di Cusano Milanino le aree edificabili sono pressoché inesistenti e non sono molti i complessi immobiliari che possono essere trasformati da industriali a residenziali.

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

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è

una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983, si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2010 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI

Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	446.330	2.441.385	63.103.518	-	66.099.233

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro 444.557
97% riserva legale Indivisibile	Euro 431.220
3% ai fondi Mutualistici	Euro 13.337

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

"Io sottoscritto Giuseppe Maserati legale rappresentante della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Soc. Coop., 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
Giuseppe Maserati

BILANCIO AL 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	17.023	36.482
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	141.671	125.090
	158.694	161.572
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	138.542.775	137.181.069
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	108.346	91.934
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	274.314	30.614
	138.925.435	137.303.617
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese cooperative	63.979	39.071
d) altre imprese	10.500	10.500
	74.479	49.571
2) Crediti		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	49.000	42.940
	49.000	42.940
	123.479	92.511
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	139.207.608	137.557.700
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	3.700	
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione	5.558.698	3.181.711
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
	5.562.398	3.181.711
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	983.857	773.321
- oltre 12 mesi	512.560	925.489
	1.496.417	1.698.810
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	585.433	642.561
- oltre 12 mesi		
	585.433	642.561
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	39.994	19.789
- oltre 12 mesi		
	39.994	19.789
	2.121.844	2.361.160

<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono</i>		
Immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.000.000	2.885.000
	2.000.000	2.885.000
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	1.221.250	45.903
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	16.497	13.081
	1.237.747	58.984
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	10.921.989	8.486.855
D) Ratei e risconti		
- disagio su prestiti		
- vari	269.735	237.787
	269.735	237.787
TOTALE ATTIVO	150.399.332	146.282.342

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2015	31/12/2014
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	109.734	101.803
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	65.849.912	65.849.912
<i>IV. Riserva legale</i>	7.660.183	7.612.097
<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve</i>		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
	(1)	
IX. Utile d'esercizio	444.557	52.722
IX. Perdita d'esercizio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO	74.064.385	73.616.534
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
	263.765	291.779
D) Debiti		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	65.835.513	64.905.722
- oltre 12 mesi	3.096.231	3.059.994
	68.931.744	67.965.716
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	834.911	1.334.970
- oltre 12 mesi	3.673.230	828.938
	4.508.141	2.163.908
6) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	48.038	74.621
	48.038	74.621
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.526.322	1.174.002
- oltre 12 mesi		
	1.526.322	1.174.002

12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	641.293		769.816
- oltre 12 mesi		641.293	769.816
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	26.407		29.753
- oltre 12 mesi		26.407	29.753
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	363.301		170.294
- oltre 12 mesi		363.301	170.294
TOTALE DEBITI		76.045.246	72.348.110

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti			
- vari	25.936		25.919
		25.936	25.919
TOTALE PASSIVO		150.399.332	146.282.342

CONTI D'ORDINE

	31/12/2015	31/12/2014
1) Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali ad altre imprese	8.000.000	10.065.828
2) Impegni assunti dall'impresa	2.000.000	3.000.000
3) Beni di terzi presso l'impresa		
4) Altri conti d'ordine	1.004.756	1.715.313
TOTALE CONTI D'ORDINE	11.004.756	14.781.141

CONTO ECONOMICO

	31/12/2015	31/12/2014
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.353.171	3.213.530
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	476	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.376.988	387.304
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	2.618.967	2.630.533
	2.618.967	2.630.533
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	8.349.602	6.231.367
B) Costi della produzione		
6) materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	58.395	41.526
7) Per servizi	4.492.096	2.461.032
8) Per godimento di beni di terzi	1.071	
9) Per il personale		

a) Salari e stipendi	723.121		692.154
b) Oneri sociali	213.282		209.933
c) Trattamento di fine rapporto	51.620		51.284
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	37.837		36.543
		1.025.860	989.914
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.686		114.971
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	41.200		30.188
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	48.499		46.516
		182.385	191.675
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		382.065	363.329
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		6.141.872	4.047.476
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		2.207.730	2.183.891
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- altri	46		142
		46	142
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	69.361		78.376
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	4.990		7604
		74.351	85.980
		74.397	86.122
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	1.547.421		1.890.140
		1.547.421	1.890.140
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(1.473.024)	(1.804.018)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	9.835		3.010
		9.835	3.010
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti	618		34.981
- varie	64.699		34.981
		65.317	34.981
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		(55.482)	(31.971)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		679.224	347.902
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	234.667		295.180
		234.667	295.180
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		444.557	52.722

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2015

AI SOCI DELLA COOPERATIVA
EDIFICATRICE DI CUSANO
MILANINO SOC. COOP.

Il bilancio al 31.12.2015 che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni di legge. Il suddetto documento risulta pertanto costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Tale complesso di documenti è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nel rispetto del termine imposto dall'art. 2429 del Codice Civile. Il bilancio chiuso al 31.12.2015 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione si riassume nei seguenti dati (importi arrotondati all'unità di euro):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	150.399.333
PASSIVITÀ E FONDI	76.334.947
(di cui euro 68.931.744 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	
PATRIMONIO NETTO	74.064.386
(di cui euro 444.557 per il risultato di esercizio 2015)	

Il risultato dell'esercizio 2015
trova riscontro nel

CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	8.349.602
COSTI DELLA PRODUZIONE	(6.141.872)
DIFFERENZA	2.207.730
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.473.024)
RETTIFICHE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	0
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(55.482)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	679.224
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(234.667)
RISULTATO DI ESERCIZIO	444.557

Per quanto riguarda la nostra attività di vigilanza e i controlli svolti su tale bilancio, vi diamo atto di quanto segue.

RELAZIONE SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO SOCIALE E SULL'ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ADEMPIMENTO DEI NOSTRI DOVERI - OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO ED ALLA SUA APPROVAZIONE (ART. 2429, CO 2, C.C.)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2015 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. I Sindaci nell'espletamento del mandato ex art. 2403 c.c. affidato loro dall'Assemblea dei soci, hanno provveduto, così come risulta dal Libro dei verbali del Collegio Sindacale, ad eseguire i controlli previsti dalla vigente normativa. In particolare:

- 1) Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- 2) Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento e nel corso delle quali abbiamo ottenuto dagli Amministratori tutte le informazioni ritenute opportune. Possiamo ragionevolmente assicurare che le delibere assunte sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- 3) Abbiamo svolto un controllo di merito, limitato alla correttezza dei procedimenti posti in essere dagli amministratori, con esclusione di qualsiasi sindacato sull'opportunità e convenienza economica delle scelte operate dagli amministratori stessi.
- 4) Prima della stesura della presente relazione abbiamo avuto un colloquio con

la Società di revisione, UHY Bompani, nominata ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27/01/2010 n. 39. Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

- 5) Verifica dei requisiti di mutualità prevalente:

Ai sensi dell'art. 2512 C.C., abbiamo verificato che gli Amministratori hanno tenuto conto, nella gestione sociale, del carattere non speculativo della Cooperativa e delle sue finalità prevalentemente mutualistiche. Ai sensi dell'art. 2545 C.C. attestiamo che gli amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

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

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa ha svolto, nell'esercizio 2015, la propria attività prevalentemente in favore dei propri soci. Tale condizione di prevalenza della mutualità, attestata anche dagli amministratori nel corpo della Nota Integrativa, si evidenzia contabilmente in base al seguente parametro quantitativo, così come previsto dall'art. 2513 C.C.:

- Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi € 3.353.171 di cui € 2.838.490 (84,65%) in favore dei soci e € 514.681 (15,35%) in favore di non soci.

Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare:

- la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa è iscritta



- all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A100548 categoria edilizia di abitazione;
- lo statuto sociale prevede tutte le condizioni di cui all'art. 2514 C.C.
- 6) Abbiamo verificato che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di Legge, in ordine sia al limite massimo per socio, sia alla remunerazione, sia al rapporto tra patrimonio di riferimento ed entità della raccolta. Si conferma la correttezza dei dati esposti in Nota Integrativa, con specifica sottoscrizione del nostro Collegio.
- 7) Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- 8) Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e

contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Rammentiamo, inoltre, che la Cooperativa è in possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 dall'ente certificatore RINA, per la realizzazione di una gestione organizzativa più efficace ed efficiente. Annualmente l'Ente effettua le relative verifiche per controllare il mantenimento e il miglioramento degli standard qualitativi previsti dalla certificazione.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi, tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto com-

ma, codice civile. Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte ai sensi dell'art. 2426 co 5 C.C., con il nostro consenso, al netto dell'ammortamento calcolato in ragione di un quinto del costo sostenuto. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo. In conclusione, per tutto quanto sopra esposto, proponiamo all'Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2015, così come redatto dagli Amministratori, nonché la proposta dei medesimi di destinare l'utile d'esercizio di euro 444.557, conformemente al disposto dell'art. 2445 quater C.C., alle norme statutarie, nonché agli obblighi di versamento del 3% degli utili netti ai fondi mutualistici.

Cusano Milanino, 14 Aprile 2016

I SINDACI
Laura Tanzi
Sabina Giussani
Francesco Morabito

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2015

Premessa

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 444.557.

La Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino è una cooperativa edilizia e di abitazione. L'attività è finalizzata alla costruzione, l'acquisto, il risanamento e la gestione di case, da assegnare in godimento ai soci verso pagamento di corrispettivo, o in proprietà o con patto di futura vendita.

Attività svolte

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata quasi esclusivamente a proprietà indivisa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione. Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2015 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e più precisamente: sono stati eseguiti o avviati tutti i programmi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali. La vigilanza del personale dipendente incaricato, dei componenti le diverse commissioni istituite e le segnalazioni dei singoli soci hanno facilitato le funzioni del Consiglio di Amministrazione sia nelle scelte che nei tempi di esecuzione. La gestione degli immobili sociali ha avuto un andamento regolare.

Si fa presente che con atto notarile del 7 gennaio 2015 si è provveduto alla fusione per incorporazione del Centro Sociale Cooperativo Angelo Ghezzi nella Cooperativa Edificatrice con decorrenza 1 gennaio 2015.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai soci persone fisiche, regolarmente

iscritti. Non vi sono società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi statutariamente stabiliti al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dagli altri organismi regolarmente e democraticamente eletti dai soci. Per quanto attiene alle linee di carattere generale ci atteniamo alle indicazioni dell'Associazione Nazionale e Regionale delle cooperative edilizie e di abitazione della Lega Nazionale delle cooperative e mutue.

Criteri di formazione

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

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

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione, delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

Deroghe

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

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

ne 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, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione con il comune.

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali

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

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

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

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le spese di manutenzione straordinaria, in particolare modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono capitalizzate.

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

I fabbricati su terreni in diritto di concessione sono anch'essi iscritti al costo, incrementato dalle rivalutazioni di legge e da eventuali oneri di carattere incrementativo.

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

- fabbricati su terreni in diritto di concessione in base alla durata della concessione.
- altri beni:
 - mobili e arredi: 12%
 - macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici: 20%
 - autoveicoli da trasporto: 20%
 - autoveature: 25%
 - attrezzature minori: 12%

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

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

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze

I criteri utilizzati variano a seconda della tipologia di rimanenza oggetto di valutazione.

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo iscritte in bilancio, si riferiscono

alle rimanenze di merci della sala da ballo e sono state valutate al costo di acquisto.

Per quanto riguarda i lavori in corso su ordinazione, si riferiscono alle unità immobiliari in corso di realizzazione non ancora assegnate, valutate sulla base dei costi sostenuti nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti.

Titoli

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 o del prezzo di rimborso nei casi in cui sia previsto il mantenimento dei titoli in portafoglio fino alla data di scadenza.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società cooperative e altre imprese sono iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione ridotto, ove necessario, per perdite durevoli di valore.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

In particolare, per quanto riguarda l'IRES, si è tenuto conto dell'art. 12 della legge 904/77, dell'art. 1 c. 460 della legge 311/2004 e della deduzione prevista dall'articolo 2, comma 5, della legge 388/2000, dell'artt. 90 e 96 del TUIR.

Per l'IRAP si è tenuto conto del particolare trattamento previsto dall'articolo 17, comma 4 del DLgs 446/97 (sistema retributivo).

Non si sono evidenziate imposte differite o pagate anticipatamente in quanto le diffe-

renze tra utile civilistico e imponibile fiscale hanno esclusivamente natura permanente.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. La maggior parte dei ricavi dell'esercizio

derivano dallo scambio mutualistico con i soci cooperatori.

Riconoscimento costi

I costi sono rilevati sulla base del principio della competenza, che si concretizza nella consegna o nel perfezionamento degli effetti traslativi per i beni materiali e per quanto concerne la prestazione di servizi nella maturazione del corrispettivo o nel completamento della prestazione.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Le garanzie reali evidenziate in bilancio sono quelle concesse agli istituti mutuanti mediante l'iscrizione dell'ipoteca sugli immobili finanziati.

Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima ed alle garanzie prestate al Comune di Cormano relative alle opere di bonifica dell'area ex Siai Lerici, per un importo di euro 46.129,60 e per le opere di urbanizzazione per un importo di euro 173.604,52.

Le garanzie rilasciate da terzi per nostro conto sono relative alla fideiussione richiesta a terzi in caso di inadempimento contrattuale.

Rimane in essere l'impegno nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	2	2	
Quadri	2	2	
Impiegati	5	6	(1)
Operai	9	6	3
Altri	1	1	
	19	16	3

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio delle cooperative di consumo.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	158.694	Saldo al 31/12/2014	161.572	Variazioni	(2.878)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	---------

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2014	Incrementi esercizio	Altre variazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi es.	Valore 31/12/2015
Impianto e ampliamento						
Ricerca, sviluppo e pubblicità						
Diritti brevetti industriali	36.482	15.711		35.170		17.023
Concessioni, licenze, marchi						
Avviamento						
Immobilizzazioni in corso e acconti						
Altre	125.090	74.097		57.516		141.671
Arrotondamento						
	161.572	89.808		92.686		158.694

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Diritti brevetti industriali	550.418	513.936	36.482
Altre	783.459	658.369	125.090
Arrotondamento			
	1.333.877	1.172.305	161.572

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015 **138.925.435** Saldo al 31/12/2014 **137.303.617** Variazioni **1.621.818**

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	71.392.130
Rivalutazione monetaria	66.009.233
Ammortamenti esercizi precedenti	(220.294)
Saldo al 31/12/2014	137.181.069
Acquisizione dell'esercizio	1.378.450
Ammortamenti dell'esercizio	(16.744)
Saldo al 31/12/2015	138.542.775

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2015 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI				
Beni		Rivalutazioni di legge	Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 02/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185	
	464.330	2.441.385	63.103.518	66.009.233

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	477.030
Ammortamenti esercizi precedenti	(385.096)
Saldo al 31/12/2014	91.934
Acquisizione dell'esercizio	40.868
Ammortamenti dell'esercizio	(24.456)
Saldo al 31/12/2015	108.346

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	30.614
Acquisizione dell'esercizio	243.700
Saldo al 31/12/2015	274.314

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015 **123.479** Saldo al 31/12/2014 **92.511** Variazioni **30.968**

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese cooperative	39.071	24.908		63.979
Altre imprese	10.500			10.500
	49.571	24.908		74.479

La variazione relativa alla partecipazione detenuta nel CCFS è dovuta all'attribuzione del dividendo a seguito della delibera dell'assemblea del 28/05/2015. Inoltre la distribuzione di una quota dell'utile d'esercizio destinato ad aumento gratuito del capitale sottoscritto e versato, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge n. 59 del 1992, nella misura del 1,00% dello stesso, per un importo pari a euro 46,48, concorrerà a formare reddito imponibile soltanto al momento del rimborso.

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

Con riferimento alle informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie di cui all'art. art. 2427-bis, primo comma, n. 2 del codice civile si segnala che nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro *fair value*.

Imprese cooperative

Società	Città o Stato Estero	Valore bilancio
Coopservizi S.coop	Milano	155
Fincooper S.coop	Bologna	1
Confircoop S.coop	Milano	10.071
Cooperativa Antonietta S.c.	Milano	2.608
Corcab Lombardia S.c.	Milano	3.351
Cooperativa Centro Storico S.c.	Milano	1
CCFS S.c.	Reggio Emilia	12.927
G.M.	Milano	10.000
Immobiliare Palmanova ex CSC	Milano	55
CoopLombardia ex CSC	Milano	494
Fincircoli ex CSC	Milano	258
Società Gestione Circolo ex CSC	Milano	52
Coopo Fidi ex CSC	Milano	19.553
Consorzio Nord Ovest ex CSC	Milano	1.291
Coop Industria ex CSC	Milano	191
Associazione TRE C ex CSC	Milano	500
Altre	Milano	522
Totale		63.979

Altre imprese

Società	Città o Stato Estero	Valore bilancio
Fondazione A.G.Ghezzi	Milano	10.000
Associazione TRE C	Milano	500
Totale		10.500

Crediti

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Altri	42.940	6.060		49.000
Arrotondamento				
42.940		6.060		49.000

Nella voce crediti verso altri sono stati iscritti i depositi cauzionali presso aziende che erogano utenze.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2015	5.562.398	Saldo al 31/12/2014	3.181.711	Variazioni	2.380.687
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-----------

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa. Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	2.121.844	Saldo al 31/12/2014	2.361.160	Variazioni	(239.316)
---------------------	-----------	---------------------	-----------	------------	-----------

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	983.857	512.560		1.496.417
Per crediti tributari	585.433			585.433
Verso altri	39.994			39.994
	1.609.284	512.560		2.121.844

I crediti verso soci derivano dai seguenti conguagli e recuperi spese deliberati dal CdA:

- conguaglio spese generali immobili pari a euro 93.019;
- recupero spese per TASI pari a euro 112.679;
- recupero spese per IMU pari a euro 6.850;

oltre a rate di recupero lavori e altri costi nonché quietanze e crediti da incassare.

La scansione temporale dei suddetti crediti, così come evidenziata in tabella, è dovuta alle delibere del CdA circa il recupero in 10 anni del conguaglio spese generali alloggi per gli esercizi 2009 e 2010, in 9 anni del conguaglio 2011, in 4 anni del conguaglio 2012 e in 1 anno del conguaglio 2013, 2014 e 2015.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

I crediti tributari di ammontare rilevante al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Acconti IRAP/IRES	293.891
Erario per ritenute subite	6
Erario per IVA a credito	288.223
Erario per credito IRES ex CSC	3.313
	585.433

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2014		83.713	83.713
Utilizzo nell'esercizio		(11.254)	(11.254)
Fondo svalutazione crediti CSC		48.727	48.727
Accantonamento esercizio		48.499	48.499
Saldo al 31/12/2015		169.685	169.685

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2015	2.000.000	Saldo al 31/12/2014	2.885.000	Variazioni	(885.000)
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	-------------------	------------------

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Altri titoli	2.885.000		885.000	2.000.000
Arrotondamento				
	2.885.000		885.000	2.000.000

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	1.237.747	Saldo al 31/12/2014	58.984	Variazioni	1.178.763
----------------------------	------------------	----------------------------	---------------	-------------------	------------------

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	1.221.250	45.903
Denaro e altri valori in cassa	16.497	13.081
	1.237.747	58.984

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015 **269.735**

Saldo al 31/12/2014 **237.787**

Variazioni **31.948**

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
RATEI ATTIVI	
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	119.721
RISCONTI ATTIVI	
Assicurazioni	139.008
Altri risconti	11.006
	269.735

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	74.064.385	Saldo al 31/12/2014	73.616.534	Variazioni	447.851
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	---------

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Capitale	101.803	9.081	1.150	109.734
Riserve di rivalutazione	65.849.912			65.849.912
Riserva legale	7.612.097	56.132	8.046	7.660.183
Riserva da arrotondamento euro			1	(1)
Utili (perdite) dell'esercizio	52.722	444.557	52.722	444.557
Totale	73.616.534	509.770	61.919	74.064.385

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	16.650	0,25
Quote	14.306	2,58
Quote	4	5,16
Quote	918	25
Quote	2	25,82
Quote	652	70
Totale	32.532	

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	109.734	B	109.734		
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A, B	65.849.912		
Riserva legale	7.660.183		7.660.183		
Totale	73.619.829		73.619.829		
Quota non distribuibile			73.510.095		

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari: Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex legge n. 185/2008	63.103.518
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	7.659.392
Altre riserve per soci trasferiti o esclusi	791
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	73.510.095

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	263.765	Saldo al 31/12/2014	291.779	Variazioni	(28.014)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
TFR, movimenti del periodo	291.779	51.620	79.634		263.765

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto delle liquidazioni al personale per cessazione del rapporto di lavoro, degli anticipi corrisposti al personale, dell'imposta sostitutiva TFR e degli accantonamenti ai fondi previdenziali volontari integrativi.

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	51.620
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(43.998)
Decremento per fondi complementari	(34.898)
Decremento per imposta sostitutiva TFR	(738)
	(28.014)

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	76.045.246	Saldo al 31/12/2014	72.348.110	Variazioni	3.697.136
---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	------------	------------------

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	65.835.513	3.096.231		68.931.744
Debiti verso banche	834.911	3.673.230		4.508.141
Acconti		48.038		48.038
Debiti verso fornitori	1.526.322			1.526.322
Debiti tributari	641.293			641.293
Debiti verso istituti di previdenza	26.407			26.407
Altri debiti	363.301			363.301
	69.227.747	6.817.499		76.045.246

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2015 comprende:

il mutuo passivo area ex AEG;

il mutuo concesso da Banca Intesa per l'intervento in Cormano, area Ex SIAI LERICI erogato a SAL;

il finanziamento acceso con BPM per l'intervento di ristrutturazione di via Stelvio 49,

e pertanto esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Composizione dei debiti verso banche per mutui:

Banca	Rate	Scadenza	Importo originario	Rate 2016	Rate 17-18	Rate 19-20	Totale
INTESA-SANPAOLO							
1612389	10	30/06/2018	3.421.892	322.446	506.492		828.938
INTESA-SANPAOLO Ex SIAI LERICI							2.685.000
BPM							
2004510905	58	31/10/2020	620.000	118.746	245.969	235.768	600.483

Come già evidenziato gli scorsi esercizi ricordiamo che l'importo di euro 3.421.892,39 a seguito dell'accollo passivo del mutuo residuo acceso con Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (ora Intesa SanPaolo) - tasso variabile Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread nominale annuo nella misura di un punto, che la società Valtidone S.p.A. ha effettuato in capo alla Cooperativa Edificatrice a seguito dell'atto di compravendita del complesso immobiliare sito in via Monte Sabotino 15 in data 16 giugno 2006, è garantito dal rischio delle oscillazioni del tasso di interesse che, al momento e per il prossimo futuro tendono al rialzo, tramite la sottoscrizione di un'operazione di INTEREST RATE SWAP, quale strumento derivato di copertura, decorrenza 2 gennaio 2007, che di fatto vincola il tasso di interesse sul mutuo al 4.09% annuo per tutta la sua durata e cioè fino al 30/06/2018, data di estinzione del debito.

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2015 è pari a € 64.748.649.

È allocato fra i debiti a breve, quindi tutti entro i 12 mesi anche se la storia di tali prestiti, sia nella nostra che nelle altre cooperative a proprietà indivisa conferma un costante incremento che va al di là della capitalizzazione degli interessi.

Tuttavia nel corso dell'esercizio si è manifestata una contrazione dell'ammontare del prestito sociale, come evidenziato nella tabella sottostante, dovuto per lo più alla negativa congiuntura economico finanziaria generale ed in particolare nel nostro Paese.

	2011	2012	2013	2014	2015
Prestito sociale (Euro)	58.613.588	57.685.671	59.530.264	63.555.068	64.748.649
n. soci	4674	4711	4725	4750	4936
n. soci ammessi nell'anno	113	88	77	77	270
n. soci recessi nell'anno	41	51	63	52	84

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la Cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme;

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 fino al 31.12.2015 è stato pari ad euro 72.187,32; dal 1° gennaio 2016 il limite è di euro 73.054,38;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la Cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto un **limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**". In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla Cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. In base a quanto previsto dalla circolare n. 229 del 21/04/1999 e dai successivi aggiornamenti, nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell'I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

E' composto, oltre che dai debiti verso soci per prestito sociale, dagli interessi netti liquidati alla chiusura dell'esercizio, come di seguito dettagliato:

Descrizione	31/12/2014	31/12/2015
Prestito sociale	63.555.068	64.748.649
Interessi maturati alla chiusura dell'esercizio	1.350.653	1.086.864
Depositi casa con scadenza entro 12 mesi	0	0
Depositi casa con scadenza oltre 12 mesi	1.498.995	1.560.231
Depositi assegnazione alloggi/box con scadenza oltre 12 mesi	1.561.000	1.536.000
	67.965.716	68.931.744

Le quote con scadenza oltre i 12 mesi sono costituite da: depositi "casa" dei soci assegnatari degli alloggi e box con scadenza negli esercizi successivi, depositi per domanda di assegnazione alloggi e box con scadenza negli esercizi successivi. Tali depositi non rientrano fra i "prestiti sociali" di cui all'apposito regolamento.

Movimenti del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	66.615.062
Versamenti del periodo	10.457.429
Interessi capitalizzati	1.086.864
Prelevamenti	-9.227.611
Saldo al 31/12/2015	68.931.744

I prestiti sociali sono raccolti al precipuo fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Nel corso dell'anno la remunerazione lorda del prestito sociale è stata la seguente:

dal 01/01/2015 al 28/02/2015

- 0,00% per i depositi fino a 500,00 euro
- 2,00% per i depositi fino a 10.000 euro
- 2,50% per i depositi fino a 72.187 euro

dal 01/03/2015 al 31/07/2015

- 0,00% per i depositi fino a 500,00 euro
- 1,75% per i depositi fino a 10.000 euro
- 2,25% per i depositi fino a 72.187 euro

dal 01/08/2015 al 31/12/2015

- 0,00% per i depositi fino a 500,00 euro
- 1,50% per i depositi fino a 10.000 euro
- 2,00% per i depositi fino a 72.187 euro

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

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

XII aggiornamento del 21 marzo 2007

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

Il prestito sociale della Cooperativa rispetta, quindi, i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di Legge.

Il capitale sociale dell'ultimo bilancio approvato (bilancio al 31.12.2014), al netto del 3% dell'utile destinato ai fondi mutualistici.

Vi riportiamo di seguito il calcolo dell'importo massimo di raccolta di prestito sociale:

a Prestito sociale	64.748.649
b Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	73.614.952
c Valore degli immobili da bilancio	138.542.775
d Valore degli immobili ai fini I.C.I.	49.991.427
e Differenza (d-c) x 50%	
f Patrimonio Netto + 50% della differenza (b+e)	73.614.952
g Limite massimo di raccolta (3 volte f)	220.844.856
h Rapporto prestiti sociali e limite massimo di raccolta (a/g)	0,29

Il 19 novembre 2015, la Banca d'Italia ha sottoposto a consultazione pubblica la disciplina della raccolta del risparmio da parte di soggetti diversi dalle banche con uno schema delle nuove disposizioni destinate a sostituire il Capitolo 2 del Titolo IX della predetta circolare n. 229.

Obiettivo principale della revisione è quello di rafforzare i presidi normativi, patrimoniali e di trasparenza a tutela dei risparmiatori che prestano fondi a soggetti diversi dalle banche, specie con riferimento alla raccolta presso i soci effettuata dalle società cooperative.

La consultazione pubblica, per eventuali osservazioni, commenti e proposte, è durata 60 giorni ed ha avuto termine il 18 gennaio 2016.

Con i nuovi interventi normativi introdotti per i prestiti sociali è previsto:

- il divieto di "raccolta a vista";
- limite quantitativo di raccolta di tre volte il patrimonio della Cooperativa, superabile fino a cinque volte solamente qualora il prestito sociale sia assistito per almeno il 30 per cento da:

- garanzia personale o garanzia reale finanziaria rilasciata da soggetti vigilati (banche e assicurazioni);

oppure

- la Cooperativa aderisca ad uno schema di garanzia dei prestiti sociali costituito in ambito cooperativo

Non è stata più prevista la facoltà di computare nel patrimonio il 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili ed il valore degli stessi considerato ai fini I.C.I.);

Se la Cooperativa ha l'obbligo di redigere il bilancio consolidato il valore del patrimonio è quello risultante dal bilancio consolidato. Negli altri casi si considera il valore del patrimonio individuale rettificato degli effetti derivanti da operazioni con società partecipate che sarebbero state elise se fosse stato redatto il bilancio consolidato.

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento approvato dall'assemblea dei soci e riassunte nel foglio informativo e dalle seguenti informazioni:

- l'ammontare del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio era pari a euro 64.748.649 ed il rapporto con il patrimonio è 1,14;
- l'ammontare del prestito sociale non è superiore a tre volte il patrimonio;
- non si sono rese necessarie le garanzie reali finanziarie;
- la Cooperativa è esonerata dall'obbligo di redigere il bilancio consolidato e ai fini della garanzia si considera il valore del patrimonio individuale senza la rettifica degli effetti derivanti da operazioni con società partecipate in quanto non rilevanti a questo fine;
- l'indice della struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: $(Pat + Dm/I)/AI$ è pari a 0,58.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015 **25.936**

Saldo al 31/12/2014 **25.919**

Variazioni **17**

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	25.929
Risconti passivi per interessi verso soci da recupero spese	7
	25.936

CONTI D'ORDINE

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	8.000.000	10.065.828	(2.065.828)
Impegni assunti dall'impresa	2.000.000	3.000.000	(1.000.000)
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine	1.004.756	1.715.313	(710.557)
	11.004.756	14.781.141	(3.776.385)

La voce "Impegni assunti dall'impresa" di € 2.000.000 è data dai titoli posti in garanzia nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa.

Il sistema degli impegni contiene le ipoteche immobiliari iscritte dagli istituti mutuanti a garanzia dei mutui concessi ancora in essere (area ex AEG).

Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima ed alla garanzia prestata al Comune di Cormano relativa alle opere di bonifica dell'area ex Siai Lerici, per un importo di euro 46.130.

Le fidejussioni ricevute sono rilasciate da compagnia assicurativa a garanzia: delle opere di urbanizzazione ex Siai Lerici per euro 173.605 e verso terzi in caso di inadempimento contrattuale per euro 70.038.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	8.349.602	Saldo al 31/12/2014	6.231.367	Variazioni	2.118.235
Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni		
Ricavi vendite e prestazioni	3.353.171	3.213.530	139.641		
Variazioni rimanenze prodotti	476		476		
Variazioni lavori in corso su ordinazione	2.376.988	387.304	1.989.684		
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni					
Altri ricavi e proventi	2.618.967	2.630.533	(11.566)		
Totale	8.349.602	6.231.367	2.118.235		

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Ricavi per categoria di attività

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

Categoria	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Altre	3.353.171	3.213.530	139.641
Totale	3.353.171	3.213.530	139.641
Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Canoni di godimento case	2.607.686	2.565.685	42.001
Canoni di godimento autorimesse	230.805	231.632	-827
Canoni locazione negozi	365.852	416.213	-50.361
Corrispettivi sala da ballo csc	96.565		96.565
Corrispettivi bar csc	7.400		7.400
Corrispettivi guardaroba csc	5.709		5.709
Noleggio sale csc	1.183		1.183
Corsi di ballo csc	14.975		14.975
Altri ricavi e proventi	20.778		20.778
Altri ricavi e proventi csc	2.218		2.218
Totale	3.353.171	3.213.530	139.641

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2015, risulta così dettagliata:

Altri ricavi e proventi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Rimborsi assicurativi	13.609	19.064	- 5.455
Rimborso del riscaldamento	612.632	574.437	38.195
Recupero acqua calda	119.806	110.487	9.319
Recupero spese generali	1.475.518	1.460.822	14.696
Recupero spese varie	4.189	5.062	- 874
Recupero imu	114.515	114.783	- 268
Ricavi per conguagli	93.019	103.675	- 10.656
Recupero riscaldamento da commerciali	23.593	30.982	- 7.389
Recupero acqua calda da commerciali	1.052	1.468	- 416
Recupero spese generali da commerciali	68.431	104.768	- 36.336
Recupero i.m.u. da commerciali	49.779	56.705	- 6.927
Altri ricavi	42.825	48.279	- 5.454
Totale	2.618.967	2.630.533	- 11.566

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015 **6.141.872** Saldo al 31/12/2014 **4.047.476** Variazioni **2.094.396**

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	58.395	41.526	16.869
Servizi	4.492.096	2.461.032	2.031.064
Godimento di beni di terzi	1.071		1.071
Salari e stipendi	723.121	692.154	30.967
Oneri sociali	213.282	209.933	3.349
Trattamento di fine rapporto	51.620	51.284	336
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	37.837	36.543	1.294
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	92.686	114.971	(22.285)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	41.200	30.188	11.012
Svalutazioni crediti attivo circolante	48.499	46.516	1.983
Oneri diversi di gestione	382.065	363.329	18.736
Totale	6.141.872	4.047.476	2.094.396

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo

La voce è così composta:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Acquisti diversi	3.984	5.348	- 1.364
Materiali di manutenzione immobili	20.640	14.716	5.924
Cancelleria e stampati	15.497	19.865	- 4.369
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.849	1.596	254
Acquisto merce sala da ballo csc	15.003		15.003
Materiale di consumo c/ acquisti csc	682		682
Materiale di consumo cancelleria csc	740		740
Totale	58.395	41.526	16.869

Costi per servizi

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

Costi per servizi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Costi sostenuti area ex siai lerici	2.279.854	300.622	1.979.232
Energia elettrica	144.490	170.457	- 25.967
Gas metano e costi centrali termiche	528.275	515.807	12.468
Gestione acqua calda	120.676	115.501	5.175
Acqua	188.655	165.813	22.842
Costi di manutenzione fabbricati	18.255	19.383	- 1.127
Costi manutenzione ascensori	30.334	40.653	- 10.319
Manutenzioni centrali termiche	103.923	94.333	9.590
Canoni di manutenzione ascensori	29.880	25.011	4.869
Altri costi di manutenzione	195.417	247.650	- 52.233
Costi manutenzione uffici	95	565	- 470
Consulenze tecniche	2.857	520	2.337
Servizi di pulizia	336.335	343.642	- 7.308
Costi relativi agli automezzi	4.544	6.330	- 1.786
Servizi amministrativi	31.402	20.603	10.800
Certificazioni di bilancio	22.623	22.623	
Manutenzioni mobili e macchine ufficio	23.724	8.663	15.061
Legali e notarili	13.224	21.350	- 8.126
Spese postali e telefoniche	31.540	33.264	- 1.724
Assicurazioni relative agli immobili pat	131.007	131.007	
Assicurazioni diverse	42.406	49.013	- 6.607
Spese di rappresentanza	15.575	38.242	- 22.667
Consulenze fiscali	38.583	40.205	- 1.622
Spese per servizi relativi agli uffici	22.218	16.212	6.005
Costi per servizi diversi	31.674	33.562	- 1.888
Energia elettrica csc	10.382		10.382
Costi per servizi csc	4.221		4.221
Costi per servizi trasporti csc	30		30
Prestazione orchestre csc	42.965		42.965
Servizi di pubblicita' csc	624		624
Formazione del personale csc	800		800
Compensi a professionisti csc	23.769		23.769
Spese assicurative csc	3.388		3.388
Spese di rappresentanza csc	1.508		1.508
Spese di pulizia csc	8.405		8.405
Spese postali e telefoniche csc	4.711		4.711
Costo lavoro accessorio	1.823		1.823
Contributi inps lavoro accessorio 13%	316		316
Costo inail lavoro accessorio 7%	170		170
Compenso concessionario inps 5%	122		122
Costi manutenzione e riparazione beni di proprieta' csc	1.295		1.295
Totale	4.492.096	2.461.032	2.031.064

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Imu	166.776	161.870	4.906
Tasi	112.446	112.903	- 457
imposte di registro valori bollati	4.366 32	4.427	- 61 32
imposte e tasse diverse	2.710		2.710
imposte e tasse diverse csc	1.864		1.864
diritti siae	10.881		10.881
tassa rifiuti	6.400	6.380	20
oneri accessori diversi	232	1.972	-1.740
contributi associativi	1.961	720	1.241
contributi per ispezioni ordinarie	35.000	35.331	-331
pubblicazioni e abbonamenti	2.130	1.964	167
oneri diversi di gestione		2.493	-2.493
arrotondamenti passivi	23		23
oneri accessori diversi		10	-10
oblazioni	37.243	35.260	1.983
Totale	382.065	363.329	18.735

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	(1.473.024)	Saldo al 31/12/2014	(1.804.018)	Variazioni	330.994
---------------------	-------------	---------------------	-------------	------------	---------

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione	46	142	(96)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	69.361	78.376	(9.015)
Proventi diversi dai precedenti	4.990	7.604	(2.614)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.547.421)	(1.890.140)	342.719
	(1.473.024)	(1.804.018)	330.994

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi su obbligazioni	69.326
Interessi bancari e postali	25
Interessi su crediti commerciali	4.965
Altri proventi	34
Arrotondamento	1
	74.351

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi fornitori	25.467
Interessi medio credito	48.247
Sconti o oneri finanziari	608
Interessi su prestito sociale	1.473.099
	1.547.421

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2015	(55.482)	Saldo al 31/12/2014	(31.971)	Variazioni	(23.511)
---------------------	----------	---------------------	----------	------------	----------

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Sopravvenienze attive	9.835	Sopravvenienze attive	3.010
Totale proventi	9.835	Totale proventi	3.010
Imposte esercizi precedenti	(618)		
Sopravvenienze passive	(64.699)	Sopravvenienze passive	(34.981)
Totale oneri	(65.317)	Totale oneri	(34.981)
	(55.482)		(31.971)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2015	234.667	Saldo al 31/12/2014	295.180	Variazioni	(60.513)
---------------------	---------	---------------------	---------	------------	----------

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	203.985	266.155	(62.170)
IRAP	30.682	29.025	1.657
	234.667	295.180	(60.513)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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	679.224	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	186.787
Variazioni in aumento		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	2.626.254	
Spese relative agli immobili	2.430.601	
Interessi passivi ind.art. 90 tuir / L.311/2004	690.362	
Imu	166.776	
Imposte esercizi precedenti	618	
Sopravv. pass.	64.697	
Ammortamenti	16.744	
Svalutazione crediti	48.499	
Oblazioni e rappresentanza	52.818	
Altre costi indeducibili	1.486	
	6.098.855	
Variazioni in diminuzione		
Proventi degli immobili	(2.607.686)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(253.398)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(116.271)	
10% irap pagata	(3.081)	
Interessi passivi di esercizi precedenti che trovano capienza	(188.619)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(405.182)	
Rimborsi spese	(2.419.678)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(42.402)	
	(6.036.315)	
Imponibile fiscale	741.764	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		203.985
Detrazione 55% 65%		4.272
Imposta netta		199.713

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile IRAP		
Retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti	767.948	
Compensi erogati per attività di lavoro autonomo occasionale	18.768	
Totale	786.716	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	
IRAP corrente per l'esercizio		30.682

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

Fiscalità differita / anticipata

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

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha informazioni da fornire in merito all'utilizzo di strumenti finanziari se non per un contratto derivato non quotato su interessi stipulati con istituti di credito a copertura del rischio sulla variazione dei tassi su una parte dell'indebitamento bancario.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete: euro 22.623.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	
Collegio sindacale	23.526

Rendiconto finanziario

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

Descrizione	esercizio 31/12/2015	esercizio 31/12/2014
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	444.557	52.722
Imposte sul reddito	234.667	295.180
Interessi passivi (interessi attivi)	1.473.070	1.804.160
(Dividendi)	(46)	(142)
1. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E PLUS/MINUSVALENZE DA CESSIONE	2.152.248	2.151.920
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita		
Accantonamenti ai fondi	51.620	51.284
Ammortamenti delle immobilizzazioni	133.886	145.159
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	185.506	196.443
2. FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	2.337.754	2.348.363
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(2.380.687)	(387.304)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	202.393	75.985
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	352.320	10.806
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(31.948)	1.391
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	17	(2.122)
Altre variazioni del capitale circolante netto	135.829	206.675
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.722.076)	(94.569)

3. FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CCN	615.678	2.253.794
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.473.070)	(1.804.160)
(Imposte sul reddito pagate)	(299.018)	(350.905)
Dividendi incassati	46	142
(Utilizzo dei fondi)	(79.634)	(66.342)
Totale altre rettifiche	(1.851.676)	(2.221.265)
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	(1.235.998)	32.529
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	(1.663.018)	(1.897.233)
(Investimenti)	(1.663.018)	(1.903.519)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		6.286
Immobilizzazioni immateriali	(89.808)	(77.921)
(Investimenti)	(89.808)	(77.921)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie	(30.969)	(37.018)
(Investimenti)	(30.969)	(37.018)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizzate	885.000	
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	885.000	
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)	(898.795)	(2.012.172)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(500.059)	(1.488.209)
Accensione finanziamenti	3.810.320	3.842.541
Rimborso finanziamenti		(349.176)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.295	7.351
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)	3.313.556	2.012.507
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+-B+-C)	1.178.763	32.864
Disponibilità liquide iniziali	58.984	26.120
Disponibilità liquide finali	1.237.747	58.984
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.178.763	32.864

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.

Documentazione e definizione della condizione di Cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)
 Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

		A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2013	3.108.336	100%	2.692.829	86,6%	415.507	13,40%
ESERCIZIO	2014	3.213.530	100%	2.797.317	87,05%	416.213	12,95%
ESERCIZIO	2015	3.353.171	100%	2.838.490	84,65%	514.681	15,35%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Maserati

Relazione della direzione sulle Attività del 2015

Porto i miei saluti a tutti i soci presenti che ancora una volta hanno deciso di onorarci della loro presenza, testimonianza di interesse ed attaccamento alla nostra società che quest'anno si appresta a compiere i 110 anni dalla sua fondazione. È doveroso ricordare tutti coloro che a vario titolo nell'arco di questo lungo periodo hanno dato il loro contributo senza del quale non sarebbe stato possibile essere ancora qui oggi.

Il 2015 è stato, per la nostra società, l'anno dell'iniziativa storica, se vogliamo. È di fatto iniziata in gennaio la costruzione di 48 alloggi in proprietà Divisa e per lo più al di fuori del nostro comune per giunta in collaborazione con un'altra Cooperativa... la Cooperativa La Vittoria di Cormano

L'iniziativa ricorderete parte a fine 2011 con l'acquisto, dal comune di Cormano, di un terreno assieme alla Cooperativa La Vittoria con tanto di Piano di costruzione annesso. La consegna dei nostri 48 alloggi dovrebbe avvenire entro il gennaio del 2017. Discreto ad oggi è stato l'interesse da parte dei possibili acquirenti che attendono di vedere gli interni prima di confermare l'acquisto. Abbiamo attivato diversi e svariati canali per pubblicizzare sia la costruzione che l'avanzamento dei lavori stessi così da mantenere gli interessati costantemente informati.

Tornando alla nostra attività più caratteristica e cioè la gestione del nostro patrimonio immobiliare, anche nel 2015 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria nei nostri immobili; abbiamo proseguito con gli interventi sugli impianti di ascensori, abbiamo adeguato e successivamente riassegnato oltre 50 appartamenti anche quest'anno, ovviamente una parte sono stati completamente ristrutturati altri hanno subito solo interventi minori, imbiancature, ecc. Sono iniziati i lavori di manutenzione straordinaria di Stelvio 49 che hanno interessato la sostituzione di

tutti i serramenti sia degli alloggi che delle parti comuni l'applicazione del cappotto termico isolante alle due estremità dello stabile (lati nord sud). Si è intervenuti per mettere in sicurezza tutti i davanzali dei balconi (i più ammalorati sostituiti) portando anche le altezze dei davanzali a quanto previsto in materia di sicurezza. I lavori interessarono anche il sottotetto dove sarà posato un materassino isolante; quasi tutti gli interventi hanno lo scopo di migliorare l'isolamento termico, diminuire le dispersione di calore, risparmiare sui consumi per il riscaldamento per l'inverno e migliorare anche l'isolamento dal caldo nei mesi estivi. Tutto lo stabile sarà ritinteggiato e verranno rifatti anche gli ingressi e le zone circostanti con il rifacimento di aiuole e camminamenti. Come di consueto quando si interviene presso uno stabile si cerca di sistemare il più possibile senza mai perdere di vista i costi e la qualità degli interventi fatti, anche se purtroppo non sempre si trova corrispondenza da parte di alcuni dei nostri soci.

Abbiamo proseguito il lavoro di adeguamento degli impianti di riscaldamento con l'ultimazione dell'installazione delle valvole termostatiche e ripartitori di calore così da poter contabilizzare e di conseguenza addebitare i costi in base ai consumi secondo quanto stabilito dalle nuove norme, che tra le altre cose sono in continua evoluzione e creano spesso non poca confusione. Confidiamo tuttavia, come programmato, di attuare l'addebito con il nuovo sistema già per l'anno 2016. Una cosa è certa: già dai primi mesi dell'anno passato avevamo avuto modo di riscontrare un certo risparmio nel consumo del gas, vuoi sicuramente per il clima meno rigido ma anche perché i soci stanno più attenti a regolare la temperatura di conseguenza nei propri alloggi. Questo non vuol dire che tutto sia fatto, anzi... probabilmente negli anni a venire dovremmo attivare una serie di interventi per cercare di migliora-

re l'isolamento termico in alcuni punti dei nostri stabili (non tutti per fortuna) per cercare di ricreare le condizioni generali per diminuire lo svantaggio di alcuni alloggi. Dei risparmi arriveranno anche dal continuo lavoro svolto nel tenere monitorato e cercando di trattare i costi con i gestori delle materie prime come Gas ed Energia Elettrica, di cui noi siamo discreti utenti.

Come da programma abbiamo rifatto i giardini di via Adige 23-25-27, il risultato direi è stato molto buono ed è visibile agli occhi di tutti. Proseguono le fasi istruttorie e di progettazione per la sistemazione dell'ultima porzione dello stabile di via Tagliabue 1H; l'intervento produrrà l'eliminazione del struttura metallica che oggi ospita l'ascensore che verrà portata all'interno del vano scala così da poter avere lo sbarco dell'ascensore al piano oltre a far sparire quel castello in acciaio ormai in pessime condizioni. Ricordiamo che questo tipo di intervento è stato reso possibile solo ora in quanto sono cambiate le norme in merito alle misure minime di ingombro della fossa ascensore e anche perché andremo a fare delle modifiche nel retro di una attività commerciale durante la chiusura estiva. In realtà avremmo dovuto iniziare prima questo intervento ma abbiamo dovuto attendere il parere favorevole dell'Asl affinché i lavori che interessano il retro dell'attività commerciale non ne invalidassero poi la normale attività; questa parte dei lavori avverrà nell'estate del 2016 mentre tutta la parte riguardante le facciate esterne e il posizionamento del nuovo ascensore sarà l'intervento più importante che andremo ad eseguire nel 2017.

Il 2015 ha segnato, a partire da Gennaio, anche la gestione diretta di tutte quelle attività che erano in capo al CSC. Dopo l'avvenuta incorporazione del centro abbiamo iniziato a gestire direttamente la sala da ballo, le attività culturali, gli eventi sul territorio. È stato un passo importante

e più complesso di quanto non possa esser sembrato, l'attività incorporata è completamente diversa da quella che abbiamo, e continuiamo, a gestire quotidianamente ma grazie all'apporto di tutti, e dai colleghi della Amministrazione che si sono pazientemente interfacciati con i volontari del CSC, in breve siamo stati in grado di assorbire anche questa gestione. Fondamentale è stato il ruolo dei volontari nella gestione degli spazi dove vengono svolte le attività dell'ex CSC. La sala da ballo nell'ultimo triennio era tornata ad essere frequentata quasi come una volta, oggi è attiva sette giorni su sette dal lunedì alla domenica, con scuole di ballo, serate a tema, spettacoli, ecc. Abbiamo cercato di diversificare le attività e la programmazione delle diverse serate nell'arco della settimana, per ciò che non è "Ballo Liscio", che continua ad essere il punto di forza della nostra sala, dobbiamo lavorare ancora molto ma siamo fiduciosi di poter trovare anche per queste serate il giusto ritorno. Sono state organizzate anche svariate gite piuttosto che visite a mostre e musei, parecchie le attività svolte anche in collaborazione con gli amici della Cooperativa che ora sono diventati un tuttuno con i volontari del CSC. Grazie al loro contributo si è riusciti a dare vita anche a numerose iniziative, piccole mostre, in occasione dell'Expo in sala Moneta abbiamo dato vita, assieme agli Amici del Milanino, ad una rievocazione delle vecchie corti di Cusano con riproduzioni fedeli di angoli di

abitazioni, ecc. Tale collaborazione ha bisogno anche di tanta partecipazione e collaborazione oltre che degli attuali soci anche di nuovi che speriamo di poter avvicinare e convincere a collaborare nei prossimi mesi.

Negli ultimi anni la nostra Cooperativa ha rivolto lo sguardo anche alle necessità di aggregazione dei nostri anziani, per il biennio 2015-2016 ha rinnovato l'attività del Progetto Anziani realizzato attraverso la Cooperativa Cogess nell'erogazione di servizi di custodia sociale alle persone anziane che abitano i nostri stabili attraverso servizi che stanno diventando sempre più essenziali ed indispensabili visti i tempi e le situazioni a cui stiamo andando incontro e la sempre minor presenza dell'Assistenza Pubblica nei settori di sostegno alla persona.

L'aggregazione e i momenti di socializzazione che si creano attraverso questo progetto possono sembrare poca cosa per chi non ha avuto modo di viverli da vicino, sono in realtà momenti importanti per persone bisognose anche semplicemente di un po' di compagnia.

Abbiamo proseguito le attività di informatizzazione di alcuni servizi attraverso il sito web ormai in costante aggiornamento, tuttavia non siamo riusciti a raggiungere degli obiettivi che ci eravamo posti per la fine dell'anno, che però verranno sicuramente attivati nei mesi centrali del 2016. Riguarderanno principalmente, almeno nel-

la prima fase, un'area Soci personale dove tutti coloro che provvederanno a registrarsi potranno svolgere attività di consultazione dei propri dati e informazioni che riguardano le loro assegnazioni e posizioni relative alle graduatorie. Si potranno effettuare prenotazioni di denaro, richieste varie, fissare appuntamenti, incontri con gli uffici, con la direzione, la presidenza. Durante l'arco dell'anno abbiamo sperimentato l'invio di comunicazione attraverso e-mail piuttosto che attraverso sms, i ritorni sono incoraggianti; dobbiamo tutta via continuare in questo senso e in questa direzione. Anche la pagina Facebook e discretamente seguita e sempre maggiormente viene e verrà utilizzata per informare i nostri utilizzatori dei Social, continueremo comunque anche l'informazione cartacea che continua ad essere preferita dalla maggior parte del nostro corpo sociale.

Quanto sopra riassume in modo sintetico ma fedele un po' tutti gli eventi che hanno caratterizzato l'attività della nostra cooperativa dal punto di vista della Gestione Generale. Con la speranza che abbiate colto di buon grado quanto riferito vi ringrazio ancora per l'attenzione e auguro un buon proseguimento di serata.

Il Direttore Generale
Alberto Fama

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2015
-

- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2015
-

- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2015

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2015

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2014	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2014	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2015	Ammortam. 2015	Fondo Ammort.	Valore Netto 2015
1907	Togliabue 1/F	1.057.803,51	804.326,91	1.862.130,42				1.862.130,42	66.173,92	1.928.304,34		0,00	1.928.304,34
1910	Togliabue 1/E	1.362.777,30	435.438,24	1.798.215,54				1.798.215,54	31.835,59	1.830.051,13		0,00	1.830.051,13
1926	Togliabue 1/G	673.754,38	633.901,39	1.307.655,77				1.307.655,77	18.548,63	1.326.204,40		0,00	1.326.204,40
1929	Matteotti 35	1.761.710,98	415.449,09	2.177.160,07				2.177.160,07	6.944,10	2.184.104,17		0,00	2.184.104,17
1939	Togliabue 12	1.204.965,05	1.069.102,60	2.274.067,65				2.274.067,65	3.172,59	2.277.240,24		0,00	2.277.240,24
1950	Togliabue 1/H	867.419,05	1.508.972,02	2.376.391,07				2.376.391,07	4.511,07	2.380.902,14		0,00	2.380.902,14
1952	Togliabue 1/ABCD	2.334.218,74	2.236.473,44	4.570.692,18				4.570.692,18	8.903,88	4.579.596,06		0,00	4.579.596,06
1953	Pieroni 3/ABC	1.748.056,48	1.826.224,22	3.574.280,70				3.574.280,70	43.841,77	3.618.122,47		0,00	3.618.122,47
1956	Pieroni 3/DEFG	2.804.517,53	2.904.594,98	5.709.112,51				5.709.112,51	135.728,85	5.844.841,36		0,00	5.844.841,36
1959	Adige 23/25/27	1.964.155,34	2.728.988,61	4.693.143,95				4.693.143,95	183.705,49	4.876.849,44		0,00	4.876.849,44
1960	Marconi 16	1.410.445,02	2.923.519,32	4.333.964,34				4.333.964,34	5.866,22	4.339.830,56		0,00	4.339.830,56
1961	Ticino 21	1.238.430,21	2.695.299,24	3.933.729,45				3.933.729,45	41.609,19	3.975.338,64		0,00	3.975.338,64
1963	Adige 20	2.761.511,84	3.507.334,99	6.268.846,83				6.268.846,83	106.098,53	6.374.945,36		0,00	6.374.945,36
1965	Adda 17	3.150.150,98	2.380.925,28	5.531.076,26				5.531.076,26	58.536,66	5.589.612,92		0,00	5.589.612,92
1966	Adda 15	3.033.011,55	2.898.492,60	5.931.504,15				5.931.504,15	32.852,64	5.964.356,79		0,00	5.964.356,79
1967	Adda 13	3.106.101,94	2.656.161,11	5.762.263,05				5.762.263,05	36.869,92	5.799.132,97		0,00	5.799.132,97
1968	Ticino 8	2.574.905,14	1.647.784,40	4.222.689,54				4.222.689,54	56.676,59	4.279.366,13		0,00	4.279.366,13
1974	M.Grappa 7/9	2.891.076,72	7.770.086,90	10.661.163,62				10.661.163,62	16.256,31	10.677.419,93		0,00	10.677.419,93
1977	M.Grappa 1	1.346.328,77	4.306.749,18	5.653.077,95				5.653.077,95	54.212,67	5.707.290,62		0,00	5.707.290,62
1978	M.Grappa 13	1.604.280,71	4.218.606,37	5.822.887,08				5.822.887,08	10.649,39	5.833.536,47		0,00	5.833.536,47
1981	Selvio 51	2.065.463,06	2.677.734,25	4.743.197,31				4.743.197,31	59.198,49	4.802.395,80		0,00	4.802.395,80
1983	Selvio 49	2.467.309,64	2.668.856,13	5.136.165,77				5.136.165,77	152.942,99	5.289.108,76		0,00	5.289.108,76
1986	Selvio 55/63	5.632.243,07	5.043.334,00	10.675.577,07				10.675.577,07	44.920,44	10.720.497,51		0,00	10.720.497,51
1991	Selvio 65	3.195.392,87	1.379.157,00	4.574.549,87				4.574.549,87	74.014,10	4.648.563,97		0,00	4.648.563,97
Box	Selvio	341.444,13	487.511,00	828.955,13				828.955,13	2.002,00	830.957,13		0,00	830.957,13
Box	Selvio 65	312.937,88	119.391,00	432.328,88				432.328,88		432.328,88		0,00	432.328,88
2003	Pedretti 43/45	6.466.865,67	1.531.561,00	7.998.426,67				7.998.426,67	64.461,63	8.062.888,30		0,00	8.062.888,30
2006	M. Sabotino 8 ex AEG	6.608.441,66	0,00	6.608.441,66				6.608.441,66	52.808,86	6.661.250,52		0,00	6.661.250,52
2006	N. Sauro 7	807.461,00	0,00	807.461,00				807.461,00		807.461,00		0,00	807.461,00
Box	Togliabue	72.765,46	470.914,33	543.679,79				543.679,79		543.679,79		0,00	543.679,79
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.399,00	1.125.651,53				1.125.651,53		1.125.651,53		0,00	1.125.651,53
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,00	626.370,20				626.370,20		626.370,20		0,00	626.370,20
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.281.937,32	0,00	1.281.937,32				1.281.937,32	5.107,70	1.287.045,02		0,00	1.287.045,02
Ufficio	Matteotti 35/Uff	1.308.995,72	0,00	1.308.995,72				1.308.995,72		1.308.995,72		0,00	1.308.995,72
Su terreni in proprietà		70.220.467,72	65.738.289,83	135.958.757,55	0,00	0,00	0,00	135.958.757,55	1.378.450,22	137.337.207,77	0,00	0,00	137.337.207,77
Box	Selvio 69	1.171.662,01	301.748,32	1.473.410,33	220.293,00	30.803	251.096	1.222.314,33	0,00	1.473.410,33	16.744,01	267.840,01	1.205.570,32
Su terr. in diritto sup.		1.171.662,01	270.945,00	1.442.607,01	220.293,00	0,00	220.293,00	1.222.314,01	0,00	1.442.607,01	16.744,01	237.037,01	1.205.570,00
Totale fabbricati		71.392.129,73	66.009.234,83	137.401.364,56	220.293,00	0,00	220.293,00	137.181.071,56	1.378.450,22	138.779.814,78	16.744,01	237.037,01	138.542.777,77

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2015

Categoria Cespiti	Costo totale Inizio Eserc.	Acquisizioni CSC	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Acquisizioni CSC	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.15	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.15	Valore Netto 31.12.15
Mobili, macchine ufficio	182.815,42	135.108,06	157.242,74	132.288,94	28.391,80	5.852,90	-1.000,00	322.776,38	7.163,20		296.694,88	26.081,50
Elaboratori elettronici	108.613,57		108.011,47		602,10			108.613,57	133,80		108.145,27	468,30
Macchine elettroniche	566,55		566,55		0,00			566,55			566,55	0,00
Automezzi	38.137,50		38.137,50		0,00			38.137,50			38.137,50	0,00
Autovetture	20.382,74		14.759,04		5.623,70			20.382,74	2.256,84		17.015,88	3.366,86
Attrezzature minori	126.513,28	47.369,10	66.377,87	44.495,78	63.008,73	30.323,11		204.205,49	14.902,18		125.775,83	78.429,66
Beni inferiori a euro 516,46		1.341,02		1.341,02	0,00			1.341,02			1.341,02	0,00
Impianti specifici		158.749,01		158.749,01	0,00			158.749,01			158.749,01	0,00
Totale	477.029,06	342.567,19	385.095,17	336.874,75	97.626,33	36.176,01	-1.000,00	854.772,26	24.456,02	0,00	746.425,94	108.346,32

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2015

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	Acquisizione CSC	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Acquisizione CSC	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.15	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.15	Valor Netto 31.12.15
Costi sviluppo software (a)	550.418,97		515.847,68		34.571,29	15.710,60		50.281,89	35.170,24	0,00	551.017,92	15.111,65
Costi manutenzione plurienn. (b)	116.873,86		116.873,86		0,00			0,00		0,00	116.873,86	0,00
Altri oneri pluriennali (c)	666.584,28	18.466,04	539.583,47	18.466,04	127.000,81	74.098,00		201.098,81	57.516,13	0,00	615.565,64	143.582,68
	1.333.877,11	18.466,04	1.172.305,01	18.466,04	161.572,10	89.808,60	0,00	251.380,70	92.686,37	-	1.283.457,42	158.694,33
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno (a)	550.418,97		515.847,68		34.571,29	15.710,60	-	50.281,89	35.170,24	-	551.017,92	15.111,65
Altri costi pluriennali (b+c)	783.458,14	18.466,04	656.457,33	18.466,04	127.000,81	74.098,00	0,00	201.098,81	57.516,13	-	732.439,50	143.582,68
Totale	1.333.877,11	18.466,04	1.172.305,01	18.466,04	161.572,10	89.808,60	0,00	251.380,70	92.686,37	-	1.283.457,42	158.694,33

