

DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Sede in MILANO VIA ANTON GIULIO BARRILI 21
Capitale sociale Euro 857.641,94 i.v.
Registro Imprese di Milano n. 10245980155 - Codice fiscale 10245980155
R.E.A. di Milano n. 1359299 - Partita IVA 10245980155
Numero iscrizione all'Albo delle Cooperative A104205

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2014

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni fornite dagli organismi contabili competenti (O.I.C., C.N.D.C.E.C.).

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423 viene riportata per ogni voce l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI CONTABILI

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- Sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- Sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- Gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

COMMENTI GESTIONALI E CENNI PREVISIONALI

Signori soci,

l'anno 2014 è stato per Dar un anno di consolidamento e di sviluppo di nuove attività che, da un lato, hanno arricchito l'offerta di opportunità e di servizi per i soci e per la generalità della domanda abitativa debole e, dall'altro, hanno consentito un miglioramento dei conti rispetto ai due anni precedenti.

L'esercizio chiude con una perdita prima delle imposte di euro 57.483, inferiore alla metà dell'anno precedente, nonostante ancora non si siano visti gli auspicati miglioramenti nell'andamento della morosità, che continua ad essere la causa principale delle perdite dell'anno.

Sul fronte dei costi, infatti, il dato che rimane molto negativo è quello delle perdite e svalutazioni riferite ai crediti: alcuni soci assegnatari hanno lasciato grossi debiti per il mancato pagamento dei canoni che non potranno mai essere recuperati. Per questo vengono mandati a perdita utilizzando anche il fondo accantonato negli anni precedenti. Visto che il dato della morosità è ancora alto (circa il 10% nel 2014) per prudenza sono stati svalutati anche alcuni crediti verso soci ancora assegnatari. Il totale di questo dato è di 83 mila euro: quasi il doppio del deficit dell'anno.

Sul risultato economico 2014 pesa anche la svalutazione parziale del credito vantato verso COGED (impresa fallita già costruttrice dell'intervento di Cormano) iscritto al passivo del fallimento di cui non abbiamo certezze in merito alle possibilità di recupero

Lavoriamo sempre con impegno e costanza sulla prevenzione e il trattamento del fenomeno della morosità, ma la situazione economica dei soci assegnatari è ancora molto difficile. Stiamo agendo su più fronti: da un lato orientando i soci all'offerta (seppur ancora limitata) di contributi pubblici a sostegno delle morosità; dall'altro lato immaginando strumenti operativi di gestione in grado di intervenire sul fenomeno; infine, coordinandoci con altri soggetti che lavorano nel campo dell'abitare sociale per richiedere interventi a favore dei soggetti gestori.

In compenso, sul fronte delle entrate, hanno raggiunto il pieno regime alcune importanti attività gestionali a favore di terzi che abbiamo perseguito con forza per realizzare quei margini positivi che possano almeno in parte controbilanciare le perdite della più tradizionale attività immobiliare a favore dei soci, che è appunto gravata dall'elevata morosità.

In complesso il risultato di quest'anno ci incoraggia a proseguire nella ricerca di nuovi progetti e a lavorare sul miglioramento dei risultati di quelli attivi e conferma che il percorso avviato verso il recupero del pareggio nei prossimi anni procede in modo confortante.

Ed è motivo di fiducia per l'immediato futuro anche la constatazione che il modello di azione, sussidiaria delle politiche abitative pubbliche, che Dar ha sviluppato e praticato in questi anni incontra sempre maggior consenso e condivisione a tutti i livelli, e in particolare presso l'amministrazione comunale milanese.

I due progetti iniziati nel 2014 – Residenza Sociale e Ospitalità Solidale – stanno dando dei risultati positivi sia in termini di margini che, soprattutto, di gestione sociale. Sono occasioni in cui DAR, da sola o in partnership con altri soggetti, sperimenta nuovi progetti abitativi, destinati a target differenziati. Un'occasione per crescere e per migliorare la nostra attività.

Particolarmente positivo è il risultato della gestione del progetto Residenza Sociale, destinato alla temporanea sistemazione degli sfrattati in attesa della casa pubblica (via Antonini) e a quelli un po' meno indigenti che possono pagare un "canone moderato" (via Celio), nel quale si è registrata, anche grazie alla nostra particolare cura, una morosità molto bassa. Ed è una significativa dimostrazione della giustezza della strada intrapresa verso la gestione di immobili di terzi e anche della acquisita capacità di Dar di farsi riconoscere, anche dal punto di vista economico la qualità del servizio offerto, con piani finanziari prudenti e meno "volontaristici" che in passato.

Anche il progetto "Cenni di cambiamento" ha dispiegato nel corso dell'anno tutte le sue potenzialità, sia conseguendo apprezzamenti per la qualità della gestione Dar (relativa ai 124 alloggi, ma anche al progetto Foyer a cura della Fondazione), sia apportando margini significativi al bilancio.

Nell'anno è inoltre partito il progetto "Ospitalità Solidale", assegnato a Dar in partenariato con Comunità Progetto e ARCI Milano dal Comune di Milano, per la ristrutturazione (attraverso contributo comunale) di 24 alloggi e 3 spazi a uso diverso nei quartieri Ca' Granda e Ponti, destinati a giovani dai 18 a 30 anni da coinvolgere in percorsi di attivazione territoriale. Una iniziativa molto innovativa e del tutto coerente con l'obiettivo, che è anche specifico di Dar, di contribuire al più efficace utilizzo del patrimonio pubblico dismesso, e che ha visto un vero exploit della nostra cooperativa, responsabile della parte edilizia, che ha concluso in tempo record (cinque mesi) la ristrutturazione e l'arredo di tutti gli alloggi, che hanno potuto essere occupati dagli studenti assegnatari dal novembre 2014.

La fiducia e l'appoggio che i nostri soci sostenitori continuano a darci è un altro elemento importante quest'anno: le donazioni sono state significative. Sappiamo che per dare un futuro a DAR non dobbiamo contare su questo, ma apprezziamo questo segnale di fiducia nei confronti del percorso di continuità e cambiamento che DAR sta facendo.

Infine, nell'ultimo scorcio dell'anno, sono giunti a conclusione due importanti percorsi progettuali, che consentiranno, a inizio 2016, alla nostra cooperativa di incrementare di molto (circa 190 unità) gli alloggi gestiti.

Si è infatti finalmente concluso l'accordo, col comune di Cormano e con le imprese che dovranno concludere i lavori del Progetto "Social City" e che ha portato, con nuovi ritardi, alla riapertura del cantiere nel marzo di quest'anno. Salvo nuovi intoppi, che ancorché improbabili non si possono mai escludere in questa incredibile odissea, Dar potrà assegnare a propri soci e a residenti nel comune i 20 alloggi a canone moderato. Si sta inoltre valutando la richiesta di assumere la gestione,

limitatamente a facility e accompagnamento sociale, di altri 56 alloggi assegnati a canone sociale dal Comune di Cormano.

Nel frattempo ha comunque preso il via al Quartiere Fornasè (in cui è inserito Social City) il progetto “Spaziare tra luoghi e relazioni”, finanziato da Fondazione Cariplo e gestito da Fondazione DAR con la cooperativa sociale A77, Giardino degli Aromi Onlus e Comune di Cormano, con la realizzazione degli orti condivisi, anche se il pieno sviluppo del progetto potrà dispiegarsi soltanto con la effettiva entrata degli inquilini nei nuovi alloggi.

L'altro percorso concluso riguarda il Progetto Voltri, anch'esso da tempo perseguito, con la firma in dicembre dell'accordo definitivo fra Dar e Torre sgr per l'affitto e la gestione per 25 anni dei 113 alloggi a canone moderato e sociale.

La fine lavori è prevista per l'estate di quest'anno ma il completamento delle procedure non consentirà l'entrata degli inquilini che nei primi mesi del 2016. In accordo col Comune di Milano stiamo predisponendo gli avvisi pubblici per la individuazione dei beneficiari che saranno, per gli alloggi a canone sociale, selezionati in base alle graduatorie comunali dell'edilizia popolare e, per quelli a canone moderato, in base ad apposito bando gestito da Dar e rivolto prioritariamente ai propri soci.

Si tratta di un intervento importante, per dimensione e per impatto sociale:

- un complesso edilizio articolato, che prevede un mix di modalità e di tipologie di utenza, con una rilevante presenza di locazione, vicino al 50%, e con la novità di una quota importante di “canone sociale”;
- in un contesto urbano di qualità, relativamente periferico ma in vicinanza di importanti servizi (ospedale San Paolo in primis), ben servito da mezzi pubblici e da attrezzature scolastiche, culturali e ricreative, assistenziali, posto in adiacenza a un bel parco di quartiere di recente impianto. Anche all'interno del nuovo complesso edilizio sono previsti importanti servizi di prossimità, in parte gestiti direttamente dalla cooperativa, e ampi spazi verdi integrati con il parco esistente.

La fiducia e l'appoggio che i nostri soci sostenitori continuano a darci è un altro elemento importante quest'anno: le donazioni sono state infatti molto significative. Sappiamo che per dare un futuro a DAR non dobbiamo contare su questo, ma apprezziamo questo segnale di fiducia nei confronti del percorso di continuità e cambiamento che DAR sta facendo.

Sul fronte dell'efficienza della struttura sono stati ottenuti buoni risultati: il lavoro è aumentato in seguito all'ingresso di nuovi progetti, mentre il personale è diminuito. Alcune persone che hanno lasciato la cooperativa non sono state sostituite e le loro funzioni sono state assorbite, temporaneamente o in via definitiva, da altre figure già presenti nella struttura.

Nel corso del 2014 si è consolidato il processo di riorganizzazione e rafforzamento del settore amministrativo-finanziario su impulso soprattutto del responsabile Matteo Busnelli, e con l'apporto di Mauro Venturi che, inizialmente aggregato per sostituire Jessica nel periodo di maternità, si è poi deciso di stabilizzare anche dopo, con una redistribuzione di incarichi che coinvolge anche la segreteria.

Con l'apporto di risorse adeguate continua dunque l'operazione avviata a inizio 2013 per una maggiore efficienza, anche attraverso il controllo di gestione, che ci ha consentito di stimare un aumento di produttività (rapporto tra ricavi e ore lavorate) dal 2013 al 2014 di quasi il 20 per cento. Di questo intendiamo ringraziare, per l'impegno e per la qualità del lavoro, l'intera struttura e in particolare la vicepresidente Sara Travaglini, che questo processo ha sapientemente guidato.

Mutualità prevalente

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative al numero A104205 sezione Cooperative Edilizie di Abitazione, come previsto dall'art. 2512 C.C.

La stessa, come previsto dall'art. 2512 C. C., svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni o servizi.

La condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è dimostrata dai dati contabili sotto riportati:

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	1.170.377	1.035.246	88%

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano l'88% dei ricavi totali (precedente rapporto: 93%).

Nel caso si realizzino contestualmente più tipi di scambio mutualistico, la condizione di prevalenza è documentata facendo riferimento alla media ponderata delle percentuali dei rapporti precedenti.

Compagine sociale e ammissione nuovi soci

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2014 sono stati seguiti i criteri contenuti nel "Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi". Premesso che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità, non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Non possono inoltre ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione. Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l'insieme delle persone che abiteranno nell'alloggio.

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 4 dello Statuto.

Nel seguito si riporta la sintesi della movimentazione intervenuta nell'esercizio.

N° Soci al 31.12. 2013	1.312
Domande di ammissione pervenute nel 2013, accolte nel 2014	7
Domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2014	78
Recessi di soci nel 2014	-16
N° Soci al 31.12.2014	1.381
Domande di ammissione pervenute nel 2014	
In attesa di accettazione	4

Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o di ente.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare:

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono costituite essenzialmente da opere straordinarie su immobili di proprietà ALER e del comune di Milano. Dette unità immobiliari sono assegnate in godimento ai soci della Cooperativa.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Gli oneri di cui sopra, sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata dei rispettivi contratti e precisamente:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro	15
Spese di ristrutturazione Alev Vari	14
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 2	15
Spese di Ristrutturazione Aler 2001	15
Spese di ristrutturazione Stadera	25
Spese di ristrutturazione Seregno	90
Spese di ristrutturazione Lodi Bay	4
Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca	30
Spese di ristrutturazione San Siro	8
Spese di ristrutturazione Barrili	8
Spese investimento Res. Sociali	8
Spese investimento Antonini	8

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Per le altre immobilizzazioni immateriali sono stati applicati i seguenti criteri:

Descrizione	Criterio
Licenzio d'uso software	3 esercizi : 33,33%
Costi di impianto e di ampliamento	5 esercizi : 20%

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori d'acquisto e di ogni altro onere che la cooperativa ha dovuto sostenere perché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Fabbricati civili di proprietà: non ammortizzati;
- Fabbricati civili costruiti con diritto di superficie: ammortamento finanziario dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata residua della concessione;
- Macchine elettroniche d'ufficio: anni 5, aliquota 20%;
- Mobili d'ufficio: anni 8 e mesi 4, aliquota 12%;
- Arredi via Antonini: anni 8 aliquota 12%.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Come già relazionato negli esercizi precedenti, gli immobili civili non sono stati ammortizzati nonostante siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e, quindi, teoricamente 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.

Secondo il testo unico imposte sui redditi, l'immobile civile locato, in questo caso assegnato in godimento al socio, non può essere considerato strumentale all'attività d'impresa. In tal caso il bene forma l'oggetto e non il mezzo dell'attività svolta ed il reddito viene determinato in base al capo II del titoli I del Tuir.

Nell'esercizio 2005, detti immobili sono stati rivalutati in base alla Legge 23/12/2005 n° 266 secondo le disposizioni contenute nell'art. 1 commi da 469 a 476.

La cooperativa ha scelto di rivalutare la categoria omogenea degli immobili civili e quindi non ammortizzabili per le ragioni in precedenza esposte.

L'imposta sostitutiva è stata imputata a diretta riduzione del saldo attivo risultante dalla rivalutazione.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni fatte trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, delle immobilizzazioni stesse.

Ciò rispecchia anche i criteri dettati dalla Legge di cui sopra.

Nell'esercizio 2008, gli immobili civili appartenenti alla categoria omogenea " immobili di proprietà fiscalmente non soggetti ad ammortamento" sono stati rivalutati ai sensi dell'art. 15 del DL 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non vi sono partecipazioni che non rappresentano un investimento durevole.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

Non si è reso necessario procedere ad accantonamenti a fondi rischi, non sussistendo le condizioni che ne giustificano la costituzione.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

In calce allo stato patrimoniale sono stati annotati i valori degli impegni e dei rischi assunti dalla cooperativa.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti.
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

RICLASSIFICAZIONI DEL BILANCIO E RENDICONTO FINANZIARIO

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società, nonché il rendiconto finanziario per l'esercizio al 31/12/2014, determinato con il metodo indiretto.

POSIZIONE FINANZIARIA

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	262.774	193.708	-69.066
Denaro ed altri valori in cassa	7.113	7.379	266
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi	162.013	163.171	1.158
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	431.900	364.258	-67.642
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		100.000	100.000
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	2.486.794	2.167.073	-319.721
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	2.486.794	2.267.073	-219.721
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	-2.054.894	-1.902.815	152.079
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	3.559.642	3.431.945	-127.697

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)		153.547	153.547
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	3.559.642	3.585.492	25.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-3.559.642	-3.585.492	-25.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-5.614.536	-5.488.307	126.229

CONTO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.121.435		1.170.377	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	17.988	1,60	8.749	0,75
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
Costi per servizi e godimento beni di terzi	641.736	57,22	642.926	54,93
VALORE AGGIUNTO	497.687	44,38	536.200	45,81
Ricavi della gestione accessoria	67.180	5,99	75.964	6,49
Costo del lavoro	250.644	22,35	230.985	19,74
Altri costi operativi	50.092	4,47	131.655	11,25
MARGINE OPERATIVO LORDO	264.131	23,55	249.524	21,32
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	233.708	20,84	182.532	15,60
RISULTATO OPERATIVO	30.423	2,71	66.992	5,72
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-135.813	-12,11	-124.473	-10,64
RISULTATO ORDINARIO	-105.390	-9,40	-57.481	-4,91
Proventi ed oneri straordinari	-23.936	-2,13	-2	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-129.326	-11,53	-57.483	-4,91
Imposte sul reddito	2.206	0,20	20.245	1,73
Utile (perdita) dell'esercizio	-131.532	-11,73	-77.728	-6,64

RENDICONTO FINANZIARIO

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
A. FLUSSI FIN. DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	-77.728	-131.532
Imposte sul reddito	20.245	2.206
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	124.473	135.813
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cess. att.	66.990	6.487
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel c.c.n.		
Accantonamenti TFR	13.102	11.835
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	182.532	180.517
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari (+/-)		
Altre rettifiche per elementi non monetari (+/-)		
Altre rettifiche per elementi non monetari (+/-)		
Totale rettifiche elementi non monetari	195.634	192.352
2. Flusso finanz. prima delle variazioni del c.c.n.	262.624	198.839

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Variazioni del c.c.n.		
Decremento (incred.) delle rimanenze		
Decremento (incred.) dei crediti verso clienti e diversi	92.121	22.010
Incremento (decred.) dei debiti verso fornitori, tributari e diversi	53.140	137.765
Decremento (incred.) ratei e risconti attivi	-3.394	-2.727
Incremento (decred.) ratei e risconti passivi	-2.734	3.955
Decremento (incred.) crediti verso controllanti, controllate e collegate		
Incremento (decred.) debiti verso controllanti, controllate e collegate		
Altre variazioni del c.c.n.	2.075	
Totale variazioni c.c.n.	141.208	161.003
3. Flusso finanz. dopo le variazioni del c.c.n.	403.832	359.842
Altre rettifiche (+/-)		
Interessi incassati (pagati)	-124.473	-135.813
(Imposte sul reddito pagate)	-12.035	
Dividendi incassati		
(Pagamento TFR)	-9.289	
(Utilizzo dei fondi)		
Totale altre rettifiche	-145.797	-135.813
Flusso finanz. della gestione reddituale (A)	258.035	224.029
B. FLUSSI FIN. DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
(Immobilizzazioni materiali - Investimenti)	-69.725	-74.932
Immobilizzazioni materiali - Disinvestimenti		
(Immobilizzazioni immateriali - Investimenti)	-89.428	-9.540
Immobilizzazioni immateriali - Disinvestimenti		
(Immobilizzazioni finanziarie - Investimenti)	-1.158	-2.269
Immobilizzazioni finanziarie - Disinvestimenti		
(Immobilizzazioni finanziarie non immobilizz. - Investimenti)		
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizz. - Disinvestimenti		
Altre variazioni per investimenti o disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di soc. controllate o rami d'azienda al netto delle disp. liquide		
B. Flusso finanziario dell'attività di investimento	-160.311	-86.741
C. FLUSSI FIN. DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti verso banche a breve	100.000	4.953
Accensione finanziamenti	-139.573	-74.770
(Rimborso finanziamenti)		
Incremento (decremento) finanziamenti soci (a breve e m/l termine)	-154.298	-248.009
Altre variazioni mezzi di terzi		
Mezzi propri		
Aumento del capitale a pagamento e versamenti in c/capitale	27.348	339.149
Cessione (acquisto) az. proprie		
(Pagamento dividendi)		
Altre variazioni del patrimonio netto	1	-1
Altre variazioni mezzi propri		
C. Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	-166.522	21.322
Incremento (decremento) delle disp. liquide (A+/-B+/-C)		
	-68.798	158.610
Liquidità inizio esercizio	269.887	111.277
Liquidità fine esercizio	201.087	269.887
Quadratura	2	0

INFORMAZIONI SULLE VOCI DI BILANCIO

Di seguito viene fornita un'analisi delle voci di Bilancio, nel rispetto del contenuto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

BI) Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	1.296.361		111.752	1.184.609
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità				
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	190	1.397		1.587
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili				
Avviamento				
Immobilizzazioni in corso e acconti		37.351		37.351
Altre immobilizzazioni immateriali	1.734		589	1.145
Arrotondamento		-1		-1
Totali	1.298.285	38.747	112.341	1.224.691

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2014 ammontano a Euro 1.224.691 (Euro 1.298.285 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Descrizione	Costi di imp. di ampliamento	Costi di ric.svil. e pub.	Diritti e br. industriali	Concessioni lic. marchi	Avviamento	Immobilizz.e acc.	Altre	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo storico	3.021.420		11.165				1.734	3.034.319
Rivalutazioni								
Fondo ammortamento iniziale	-1.725.059		-10.975					-1.736.034
Svalutazioni esercizi precedenti								
Arrotondamento								
Saldo a inizio esercizio	1.296.361		190				1.734	1.298.285
Incrementi per acquisizioni dell'esercizio	49.697		2.380			37.351		89.428
Riclassifiche +/-								
Cessioni/decrementi dell'es. (Costo storico)								
Cessioni/decrementi dell'es. (F.do amm.to)								
Rivalutazioni eff. nell'esercizio								

Descrizione	Costi di imp. di ampliamento	Costi di ric.svil. e pub.	Diritti e br. industriali	Concessioni lic. marchi	Avviam.ento	Immobilizz.e acc.	Altre	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti dell'esercizio	-161.449		-983				-589	-163.021
Svalutazioni dell'esercizio								
Altre variazioni								
Arrotondamento								
Totale variazioni	-111.752		1.397			37.351	-589	-73.593
Saldo finale	1.184.609		1.587			37.351	1.145	1.224.692
Costo storico	3.267.064		13.545			37.351	2.945	3.320.905
Rivalutazioni								
Fondo ammortamento finale	-2.082.455		-11.958				-1.800	-2.096.213
Svalutazioni esercizi precedenti								
Arrotondamento								-1

Nella tabella seguente si riportano i dettagli delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	122.501				122.501
SPESE INVESTIMENTO TRECCELLA	195.947				195.947
SPESE INVESTIMENTO TRACIA	67.100				67.100
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO	274.053	7.422			281.475
SPESE INVESTIMENTO ALER VARI	309.216				309.216
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO 2	293.605	2.015			295.620
SPESE INVESTIMENTO TRACIA 3	15.225		-		15.225
SPESE INVESTIMENTO ALER 2001	106.723				106.723
SPESE INVESTIMENTO STADERA	1.390.297	29.670			1.419.967
SPESE INVESTIMENTO LODI BAY	9.233				9.233

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO LODI MARESCALCA	172.521				172.521
SPESE INVESTIMENTO SAN SIRO	221.292				221.292
SPESE INVESTIMENTO RESID. SOCIALE	7.939	4.262			12.201
SPESE INVESTIMENTO SEDE BARRILI	27.714				27.714
COSTI DI SVILUPPO	4.000				4.000
SPESE INVESTIMENTO OSPITALITA' SOLIDALE					34.888
SPESE INVESTIMENTO MOBILITA'					2.463
SPESE INVESTIMENTO ANTONINI					6.328
Altri oneri pluriennali	2.945				2.945
LICENZE D'USO SOFTWARE	11.165	2.380			13.545
Ammortamenti					
(CORVETTO)	- 122.501				- 122.501
(TRECELLA)	- 195.947				- 195.947
(TRACIA)	- 67.100				- 67.100
(QUARTO OGGIARO 1)	- 266.454			- 12.341	- 278.795
(ALER VARI)	- 284.003			- 21.612	- 305.615
(QUARTO OGGIARO 2)	- 251.226			- 20.891	- 272.117
(TRACIA 3)	- 15.225			-	- 15.225
(ALER 2001)	- 84.561			- 6.998	- 91.559
(STADERA)	- 521.029			- 58.426	- 579.455
(LODI BAY)	- 9.233			-	- 9.233
(LODI MARESCALCA)	- 30.671			- 5.751	- 36.422
(SAN SIRO)	- 67.281			- 27.661	- 94.942
(RESID. SOCIALE)				- 1.474	- 1.474
(ANTONINI)				- 2.831	- 2.831
(SEDE BARRILI)	- 5.774			- 3.464	- 9.238

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
(LICENZE D'USO SOFTWARE)	- 10.975			- 983	- 11.958
(ALTRI ONERI PLURIENNALI)	- 1.800				- 1.800
totale calcolato	1.297.696	45.749	-	- 162.432	1.224.691
Arrotondamento	- 1	-		-	-
da bilancio	1.297.695	45.749		- 162.432	1.224.691-

BII) Immobilizzazioni materiali

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	3.637.372	1.877		3.639.249
Impianti e macchinari				
Attrezzature industriali e commerciali				
Altri beni	22.294	7.584		29.878
- Mobili e arredi				
- Macchine di ufficio elettroniche				
- Autovetture e motocicli				
- Automezzi				
- Beni diversi dai precedenti				
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.023.801	40.752		2.064.553
Arrotondamento	-1	2		1
Totali	5.683.466	50.215		- 5.733.681

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 5.733.681 (Euro 5.683.466 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre imm. materiali	Immobilizz. in corso e acconti	Totale immobil. materiali
Costo storico	3.736.308			66.159	2.023.801	5.826.268
Rivalutazioni esercizi precedenti						
Fondo ammortamento iniziale	-98.936			-43.865		-142.801
Svalutazioni esercizi precedenti						
Arrotondamento						
Saldo a inizio esercizio	3.637.372			22.294	2.023.801	5.683.467
Acquisizioni dell'esercizio	16.049			12.922	40.752	69.723
Trasferimenti da altra voce						
Trasferimenti ad altra voce						

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre imm. materiali	Immobilizz. in corso e acconti	Totale immobil. materiali
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico						
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to						
Rivalutazioni dell'esercizio						
Ammortamenti dell'esercizio	-14.172			-5.338		-19.510
Svalutazioni dell'esercizio						
Altre variazioni						
Arrotondamento						
Totale variazioni	1.877			7.584	40.752	50.213
Saldo finale	3.639.249			29.878	2.064.553	5.733.680
Costo storico	3.752.357			79.081	2.064.553	5.895.991
Rivalutazioni						
Fondo ammortamento finale	-113.109			-49.203		-162.312
Svalutazioni						
Arrotondamento	1					1

Si presenta il prospetto analitico delle immobilizzazioni materiali:

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
IMMOBILE AFFORI	288.301	0	0	0	288.301
IMMOBILE VAILATE	191.594	2.850	0	0	194.444
IMMOBILE SALASCO	170.200	13.200	0	0	183.400
IMMOBILE GRAZIOLI	1.684.807	0	0	0	1.684.807
IMMOBILE SEREGNO	1.220.170	0	0	0	1.220.170
IMMOBILE CERNUSCO	181.237	0	0	0	181.237
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	0	362
MOBILI UFFICIO	5.138	0	0	0	5.138
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	3.402	12.922	0	0	16.324
MACCHINE ELETTR. UFFICIO	39.602		0	0	39.602
TELEFONI CELLULARI	1.181		0	0	1.181
ALTRI BENI INF. AL MILIONE	1.640		0	0	1.640
IMMOBILE CORMANO	2.023.801	40.752	0	0	2.064.553
Ammortamenti					
(seregno)	-98.936			-14.172	-113.108
(mobili vailate)	-14.834			0	-14.834
(mobili affori)	-362			0	-362
(mobili ufficio)	-2.030			-617	-2.647
(macchine ufficio)	-23.819			-4.721	-28.540
(telefoni cellulari)	-1.181			0	-1.181
(altri beni inf. al milione)	-1.640			0	-1.640
totale calcolato	5.683.466	69.724	0	-19.510	5.733.680
Arrotondamento	1			0	1
da bilancio	5.683.467	69.724		-19.510	5.733.681

Le immobilizzazioni in corso ammontano a Euro 2.064.553 (Euro 2.023.801 alla fine dell'esercizio precedente) e si riferiscono alla prosecuzione dei lavori presso il cantiere Social City al quartiere Fornasè

BIII) Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e azioni proprie, come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) Altre imprese	7.236			7.236
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) Verso altri	162.013	1.158		163.171
Altri titoli				
Azioni proprie				
Arrotondamento	1			1
Totali	169.250	1.158		170.408

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Partecipazioni, altri titoli e azioni proprie

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2014 ammonta complessivamente a Euro 7.236 (Euro 7.236 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Descrizione	In imprese controllate	In imprese collegate	In imprese controllanti	In altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Costo storico				7.236	7.236		
Rivalutazioni esercizi precedenti							
Svalutazioni esercizi precedenti							
Arrotondamento							
Saldo iniziale				7.236	7.236		
Acquisizioni dell'esercizio							
Riclassifiche							
Cessioni/decrementi dell'esercizio							

Descrizione	In imprese controllate	In imprese collegate	In imprese controllanti	In altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Altre variazioni							
Arrotondamento							
Totale variazioni							
Saldo finale				7.236	7.236		
Costo storico				7.236	7.236		
Rivalutazioni							
Svalutazioni							
Arrotondamento							

Crediti

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

Descrizione	Crediti verso imprese controllate	Crediti verso imprese collegate	Crediti verso imprese controllanti	Crediti verso altri	Totale
Valore iniziale				159.744	159.744
Rivalutazioni esercizi precedenti				2.269	2.269
Svalutazioni esercizi precedenti					
Arrotondamento					
Saldo iniziale				162.013	162.013
Incrementi dell'esercizio					
Trasferimenti da altra voce					
Trasferimenti ad altra voce					
Decrementi dell'esercizio					
Rivalutazioni dell'esercizio				1.158	1.158
Svalutazioni dell'esercizio					
Totale variazioni				1.158	1.158
Arrotondamento					
Saldo finale				163.171	163.171
di cui oltre 5 anni					

Si fa presente che la voce in questione accoglie solamente crediti verso soggetti aventi sede nel territorio nazionale e pertanto non sorge l'esigenza di evidenziare la suddivisione dei crediti per aree geografiche.

Descrizione	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso imprese controllanti				
Verso altri	163.171			163.171
Totali	163.171			163.171

Partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
MAG 2 COOPERATIVA	53
BANCA POPOLARE ETICA	5.925
ALTRE	1.258
Totale	7.236

C) Attivo circolante

CII) Crediti

Di seguito viene evidenziata la composizione, la scadenza e la variazione dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente	di cui entro 12 mesi	di cui oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Verso clienti	324.865	-92.121	232.744	232.744		
Verso imprese controllate						
Verso imprese collegate						
Verso controllanti						
Crediti tributari	32.189	15.773	47.962	47.962		
Imposte anticipate						
Verso altri	148.821	105.268	254.089	254.089		
Arrotondamento		1	1			
Totali	505.875	28.921	534.796	534.795		

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Verso clienti	232.744			232.744
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Crediti tributari	47.962			47.962
Imposte anticipate				
Verso altri	254.089			254.089
Arrotondamento	1			1
Totali	534.795			534.796

Si fornisce, infine, un dettaglio delle voci di credito più significative.

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI ITALIA	324.865	232.744	-92.121
Arrotondamento			
Totale crediti verso clienti	324.865	232.744	-92.121

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite			
Crediti IRES/IRPEF	1.333	9	-1.324
Crediti IRAP	143		-143
Acconti IRES/IRPEF			
Acconti IRAP			
Crediti IVA	30.674	47.953	17.279
Crediti verso controllante per consolidato fiscale			
Crediti verso controllata per consolidato fiscale			
Altri crediti tributari	39		-39
Arrotondamento			
Totali	32.189	47.962	15.773

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	148.821	254.089	105.268
Crediti verso dipendenti			
Depositi cauzionali in denaro		2.365	2.365
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori			
- n/c da ricevere			
- altri	148.821	251.724	102.903
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio			
Crediti verso dipendenti			
Depositi cauzionali in denaro			
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori			
- altri			
Totale altri crediti	148.821	254.089	105.268

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	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	61.217	-61.217	97.549	97.549

CIII) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non vi sono azioni proprie iscritte nell'attivo circolante sono state acquistate

CIV) Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Depositi bancari e postali	262.774	193.708	-69.066
Assegni		1.049	1.049
Denaro e valori in cassa	7.113	6.330	-783
Totali	269.887	201.087	-68.800

D) Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Disaggio su prestiti			
Ratei attivi			
Altri risconti attivi	7.481	10.875	3.394
Totali	7.481	10.875	3.394

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	7.481	10.875	3.394
- su polizze assicurative			
- su canoni di locazione			
- su canoni leasing			
- su altri canoni			
- altri	7.481	10.875	3.394
Ratei attivi:			
- su canoni			
- altri			
Totali	7.481	10.875	3.394

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 1.166.008 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Destinazione risultato esercizio prec.		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Saldo finale
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incr.	Decr.	Riclassif.		
Capitale	830.294			27.348				857.642
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione	235.783				-	131.532		104.251
Riserva legale	5.592							5.592
Riserve statutarie								
Riserva per azioni proprie in portafoglio								

Descrizione	Saldo iniziale	Destinazione risultato esercizio prec.		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Saldo finale
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incr.	Decr.	Riclassif.		
Altre riserve:								
- Varie altre riserve	276.250			1				276.251
Totale Altre riserve	276.250			1				276.251
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	-131.532						-77.728	-77.728
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.216.387			27.349			-77.728	1.166.008

Dettaglio movimentazione altre riserve

Descrizione	Saldo iniziale	Variazione	Saldo finale
Riserva Contributo tavola Valdese	23.992		23.992
Riserva Contributo Fondazione Cariplo	206.583		206.583
Riserva Contributo CCIA	653		653
Riserva da Donazione	30.987		30.987
Riserva indivisibile	14.034		14.034
Riserva fondi previdenz.integr.ex d.lgs n. 124/1993			
Riserva non distribuibile ex art. 2426			
Riserva per conversione in Euro		1	1
Riserva per azioni/quote società controllate			
Riserva per utili in trasparenza			
Riserva accantonamento sopravvenienze e plusvalenze attive			
Riserva per arrotondamento Euro			1
Altre riserve			
Totale	276.250	1	276.251

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

(Legenda colonna "Utilizzo" - A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; legenda colonna "Origine/Natura" - C: Riserva di capitale; U: Riserva di utili).

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni effettuate nei 3 prec. es.	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	857.642					
Riserva da soprapprezzo delle azioni						
Riserve di rivalutazione	104.251				245.570	
Riserva legale	5.592					
Riserve statutarie						
Riserva per azioni proprie in portafoglio						
Altre riserve:						
- Varie altre riserve	276.251					
Totale Altre riserve	276.251					
Utili (perdite) portati a nuovo						
Totali	1.243.736				245.570	

Capitale sociale

Al 31/12/2014 il capitale sociale è pari a 857.642 con incremento di euro 27.348 rispetto al 31/12/2013. Tale risultato è dato dalle seguenti variazioni: iscrizione di nuovi soci che hanno portato un incremento del capitale di 3.333, aumenti di quote sociali da soci per euro 30.814, dimissioni di soci con conseguente decremento di capitale per 6.799.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni (+/-)	Totale variazioni	Saldo finale
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	46.152	13.102	9.289		3.813	49.965

D) Debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 e 6 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente	di cui entro 12 mesi	di cui oltre 12 mesi ed entro i 5 anni	di cui oltre 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti	2.321.371	-154.298	2.167.073	2.167.073		
Debiti verso banche	3.559.642	-27.697	3.531.945	100.000	3.431.945	
Debiti verso altri finanziatori	165.423	-11.876	153.547		153.547	
Acconti		819	819	819		
Debiti verso fornitori	123.741	53.140	176.881	176.881		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti tributari	13.664	6.105	19.769	19.769		
Debiti verso istituti di previdenza e di sic. sociale	8.661	-840	7.821	7.821		
Altri debiti	473.400	125.242	598.642	598.642		
Arrotondamento		-1	-1			0
Totali	6.665.902	-9.406	6.656.496	3.071.005	3.585.492	

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Descrizione	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti	2.167.073			2.167.073
Debiti verso banche	3.531.945			3.531.945
Debiti verso altri finanziatori	153.547			153.547
Acconti	819			819
Debiti verso fornitori	176.881			176.881
Debiti rappresentati da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	19.769			19.769
Debiti verso istituti di previdenza e di sic. sociale	7.821			7.821
Altri debiti	598.642			598.642
Arrotondamento	-1			-1
Totali	6.656.496			6.656.496

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2014, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Si fornisce un ulteriore dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Ipotecche	Pegni	Privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti					2.167.073	2.167.073
Debiti verso banche	3.431.945			3.431.945	100.000	3.531.945
Debiti verso altri finanziatori					153.547	153.547
Acconti					819	819
Debiti verso fornitori					176.881	176.881
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti tributari					19.769	19.769
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					7.821	7.821
Altri debiti					598.642	598.642
Arrotondamento						-1
Totali	3.431.945			3.431.945	3.224.552	6.656.496

Di seguito vengono dettagliate le altre voci più significative.

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio		100.000	100.000
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui			
Anticipi su crediti		100.000	100.000
Altri debiti:			
- altri			
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	3.559.642	3.431.945	-127.697
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	3.559.642	3.431.945	-127.697
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
Totale debiti verso banche	3.559.642	3.531.945	-27.697

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio		819	819
Anticipi da clienti		819	819
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
- altri			
b) Acconti oltre l'esercizio			
Anticipi da clienti			
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
- altri			
Totale acconti		819	819

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	123.741	176.881	53.140
Fornitori entro esercizio:	106.125	111.869	5.744
- altri	106.125	111.869	5.744
Fatture da ricevere entro esercizio:	17.616	65.012	47.396
- altri	17.616	65.012	47.396
Arrotondamento			
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio			
Fornitori oltre l'esercizio:			
- altri			
Fatture da ricevere oltre esercizio:			
- altri			
Arrotondamento			
Totale debiti verso fornitori	123.741	176.881	53.140

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	8.478	7.784	-694
Debiti verso Inail	138		-138
Debiti verso Enasarco			
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	45	37	-8
Arrotondamento			
Totale debiti previd. e assicurativi	8.661	7.821	-840

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRPEF/IRES		6.677	6.677
Debito IRAP		66	66
Imposte e tributi comunali			
Erario c.to IVA			
Erario c.to ritenute dipendenti	5.236	5.237	1
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	1.753	874	-879
Erario c.to ritenute agenti			
Erario c.to ritenute altro	6.675	6.914	239
Addizionale comunale			
Addizionale regionale			
Imposte sostitutive			
Condoni e sanatorie			
Debiti per altre imposte			
Debiti verso controllante per consolidato fiscale			
Debiti verso controllata per consolidato fiscale			
Arrotondamento		1	1
Totale debiti tributari	13.664	19.769	6.105

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	473.400	598.642	125.242
Debiti verso dipendenti/assimilati	8.954	5.007	-3.947
Debiti verso amministratori e sindaci			
Debiti verso soci	137.056		-137.056
Debiti verso obbligazionisti			
Debiti per note di credito da emettere			
Altri debiti:			
- altri	327.390	593.635	266.245
b) Altri debiti oltre l'esercizio			
Debiti verso dipendenti/assimilati			
Debiti verso amministratori e sindaci			
Debiti verso soci			
Debiti verso obbligazionisti			
Altri debiti:			
- altri			
Totale Altri debiti	473.400	598.642	125.242

Per quanto riguarda i debiti verso soci per finanziamenti il decremento del prestito sociale è stato determinato dalla richiesta di vari soci di prelievi e/o chiusure libretti.

I debiti verso le banche hanno registrato un aumento pari al finanziamento di Banca Etica finalizzato al progetto Ospitalità Solidale per 100.000 e un decremento dato da rimborsi per mutui in corso per 127.967

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che a fronte dei mutui contratti è stata rilasciata ipoteca di primo grado sui fabbricati di proprietà, come dettagliato nel seguente prospetto:

Mutuo Banca Etica acceso nel 2000 per originari € 77.469, residuo 12.918 - iscritta Ipoteca per € 154.937
Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 124.400 - iscritta Ipoteca per € 400.000
Mutuo Banca Etica acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo 113.124 - iscritta Ipoteca per € 280.000.
Mutuo Banca Popolare di Milano, acceso dal Consorzio Ca'Granda nel 2008 per originari € 1.800.000, accollato a Dar con rogito del 2009, residuo 1.660.666- iscritta Ipoteca per € 3.600.00.

Sull'immobile di Via Grazioli, oltre all'ipoteca a favore di Banca Popolare di Milano, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore Regione Lombardia per euro 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.

I debiti verso altri finanziatori comprendono i finanziamenti residui FRISL per Vailate (1.221) e Trecella (6.197) e il debito verso il Comune di Seregno di nominali Euro 221.784, infruttifero, scadente nel 2036, che - analogamente al precedente esercizio - è stato valutato al valore attuale computato al tasso del 2%, pari a Euro 146.128 (2013: Euro 143.263).

Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da Dar a fine 2010, costituito da polizza emessa da Vittoria Assicurazioni con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato "Rendimento mensile" ha registrato nell'esercizio 2014 un rendimento del 3,57%, di cui non meno dell'80% da retrocedere al sottoscrittore.

Il medesimo tasso fisso minimo garantito è stato applicato per la valutazione del debito verso il Comune di Seregno e per la valutazione del credito verso Vittoria Assicurazioni. A fronte di un debito infruttifero verso il Comune di Seregno di nominali 221.784, la società, nel corso dell'esercizio 2010, ha sottoscritto una polizza assicurativa di capitalizzazione a premio unico per un importo di euro 135.000 a favore del Comune quale beneficiario, provvedendo alla contestuale attualizzazione del debito.

I benefici derivanti dall'attualizzazione di tale debito, pari a 86.784 euro, sono stati imputati, quali proventi finanziari, nel conto economico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

A seguito di tale operazione, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 include, tra le "Immobilizzazioni Finanziarie", l'importo di 146.128 euro, riferito alla polizza assicurativa di capitalizzazione a favore del Comune di Seregno, corrispondente al valore attuale del debito infruttifero iscritto per pari importo nella voce "Debiti verso altri finanziatori".

Il tasso di attualizzazione utilizzato corrisponde al tasso minimo garantito dal contratto finanziario sottoscritto da DAR=CASA Società Cooperativa con la società assicurativa. Le condizioni di rinnovo della polizza prevedono una scadenza, ancorché rinnovabile, fissata per il 28 dicembre 2015, mentre il debito nei confronti del Comune di Seregno deve essere rimborsato in un'unica soluzione entro il

31 dicembre 2036.

Al 31 dicembre 2014 in seguito all'operazione sopra descritta, il patrimonio netto di DAR=CASA Società Cooperativa beneficia di un effetto positivo di 75.656 euro, pari alla differenza tra debito attualizzato di euro 146.128 e il valore originario del debito stesso verso il Comune di Seregno di euro 221.784

I debiti verso fornitori sono incrementati di euro 53.139 prevalentemente ascrivibili alle fatture da ricevere per i conguagli gestione 2014 della gestione amministrativa dell'immobile di via Palmieri per euro 32.000

E) Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ratei passivi		66	66
Aggio su prestiti emessi			
Altri risconti passivi	5.803	3.003	-2.800
Totali	5.803	3.069	-2.734

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	5.803	3.003	-2.800
- su canoni di locazione			
- altri	5.803	3.003	-2.800
Ratei passivi:		66	66
- su interessi passivi			
- su canoni			
- su affitti passivi			
- altri		66	66
Totali	5.803	3.069	-2.734

CONTI D'ORDINE

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 9) dell'art. 2427 del Codice Civile si forniscono le indicazioni sui conti d'ordine.

Di seguito viene fornita la composizione e la variazione dei conti d'ordine iscritti in calce allo Stato Patrimoniale. In particolare:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazioni
Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi			
Conti d'ordine del sistema improprio degli impegni	126.000	126.000	
Conti d'ordine del sistema improprio dei rischi	104.200	575.892	471.692
Totali	230.200	701.892	471.692

Nel dettaglio:

Impegno all'acquisizione di n. 20 alloggi in corso di costruzione a Cormano, nell'ambito del progetto Social City, da assegnare a canone moderato, al netto degli stati avanzamento lavori contabilizzati e del cofinanziamento regionale incassato nel 2011:

Sistema improprio degli impegni	126.000
Fidejussioni da noi prestate a terzi	
Rilasciata a favore del Comune di Milano per Residenze Sociali (scadenza 22.08.2021)	77.200
Rilasciata a favore B.ca Pop. Di Sondrio per il mutuo contratto da nostro socio (scadenza 31 luglio 2025)	27.000
Rilasciata a favore del Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia della concessione di gestione a favore dell'ente pubblico (scadenza 13 maggio 2015)	43.200
Rilasciata a favore del Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia degli interventi di recupero delle unità immobiliari concesse in uso (scadenza 12 maggio 2015)	428.492
Sistema improprio dei rischi	575.892

CONTTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.121.435	1.170.377	48.942	4,36
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti				
Variazioni lavori in corso su ordinazione				
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	17.988	8.749	-9.239	-51,36
Altri ricavi e proventi	67.180	75.964	8.784	13,08
Totali	1.206.603	1.255.090	48.487	

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Voce di bilancio	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Vendita merci				
Vendita prodotti				
Vendita accessori				
Prestazioni di servizi	1.121.435	1.170.377	48.942	4,36
Affitti attivi				
Provvigioni attive				

Voce di bilancio	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Altri				
Arrotondamento				
Totali	1.121.435	1.170.377	48.942	

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
REGIONE LOMBARDIA	1.121.435	1.170.377	48.942	4,36
Arrotondamento				
Totali	1.121.435	1.170.377	48.942	

B) Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
Per servizi	194.070	205.294	11.224	5,78
Per godimento di beni di terzi	447.666	437.632	-10.034	-2,24
Per il personale:				
a) salari e stipendi	188.869	173.770	-15.099	-7,99
b) oneri sociali	48.294	44.113	-4.181	-8,66
c) trattamento di fine rapporto	13.481	13.102	-379	-2,81
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	160.408	163.022	2.614	1,63
b) immobilizzazioni materiali	20.109	19.510	-599	-2,98
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante	53.191		-53.191	-100,00
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	50.092	131.655	81.563	162,83
Arrotondamento				
Totali	1.176.180	1.188.098	11.918	

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2014.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Numero medio
Dirigenti				
Quadri				
Impiegati	9	9		9
Operai				
Altri				
Totali	9	9		9

Nessun compenso spetta ai membri del consiglio di amministrazione, la maggioranza dei quali presta gratuitamente la propria opera per l'espletamento dell'attività di gestione della Cooperativa, e del collegio sindacale.

C) Proventi e oneri finanziari

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce C.16.d) Proventi diversi dai precedenti.

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Altre	Totale
Interessi su prestiti obbligazionari					
Interessi su titoli					
Interessi bancari e postali				463	463
Interessi su finanziamenti					
Interessi da crediti commerciali				1.184	1.184
Altri interessi attivi				85	85
Utili spettanti ad associato in partecipazione di capitale/misto					
Altri proventi					
Arrotondamento					
Totali				1.732	1.732

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

Descrizione	Importo
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	96.461
Altri	29.744
Totale	126.205

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Imposte correnti	2.206	20.245	18.039	817,72
Imposte differite				
Imposte anticipate				
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	2.206	20.245	18.039	

Si propone un prospetto che rappresenta la determinazione dell'imponibile IRAP:

Cooperative Edilizie e Confidi	Retribuzioni spettanti	191.431
	Cocopro- occasionali	8.716
Altre deduzioni per lavoro dipendente		-133.037
Ulteriore deduzione		-8.000
IMPONIBILE		59.110
IMPOSTA	3,90%	2.305

Si propone un prospetto che rappresenta la determinazione dell'imponibile IRES:

Perdita Bilancio ante IRES	-	59.788
Variazioni in aumento		
Irap		2.305
Totale spese telefoniche cell + fisso 20%		1.326
Totale oneri non deducibili		19
Totale sopravvenienze passive		2.527
Totale accantonamento svalutazione crediti tassato		96.331
Totale interessi indeducibili		1.816
Totale interessi indeduc. P.S.		5.318
Cancelleria e scontrini		79
Altri costi correnti di gestione e scontrini		349
Spese relative a immobili non strumentali		82.091
Redditi determinati catastalmente		170.278
Ammortamento Seregno		14.172
Totale variazioni in aumento		376.612
Variazioni in diminuzione		
Riprese immobili non strumentali	-	221.830
Deduzione rendita catastale 1^ abitazione proprietà indivisa	-	18.591
Credito ires x risparmio energetico (proventi non tassabili)	-	11.166
Totale variazioni in diminuzione	-	251.588
Differenza tra riprese in aumento e in diminuzione		125.025
Utile netto		65.237
Ires su utile netto		17.940
Totale IRES	27,50%	17.940

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

ALTRE INFORMAZIONI

Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci

La società ha in essere un prestito sociale organizzato e gestito nel pieno rispetto di apposito e specifico "Regolamento" approvato, nonché delle cogenti prescrizioni dettate in materia dal D.Lgs. 385/1993.

Il prestito sociale rappresenta uno degli istituti tipici delle società cooperative, che unitamente ad altri le caratterizza rispetto alle altre società di capitali.

La cosiddetta raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della Legge 17 febbraio 1971, n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi conseguenti. Da un punto di vista squisitamente fiscale, i prestiti sono regolati dall'art. 13 del Dpr 601/73. Tra le caratteristiche principali ricordiamo:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio – persona fisica, è stabilito dall'art. 10 della Legge n. 59/92 (e successivi adeguamenti triennali rivisti dall'art. 21 stessa legge, attualmente pari a euro 72.187) .
- 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 nell'apposito albo e rispettare in forma e sostanza i requisiti mutualistici.
- gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, sono indeducibili per la parte che eccede l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%.

Infine, è necessario rispettare anche le condizioni previste dal T.U.L.B. (D.Lgs. 385/93), secondo il quale:

- la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci che risultino iscritti da almeno tre mesi al libro soci, senza alcun limite minimo di partecipazione al capitale;
- l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio;
- nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ad uso residenziale ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell'ICI.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto

Raccolta di risparmio presso Soci

Informazione ai sensi della Circolare Banca d'Italia 02 dicembre 1994

G.U. 12 Dicembre 1994, n. 289

	DESCRIZIONE	Importo
A	Valore del prestito sociale al 31/12/2014	2.167.073
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.229.793
C	Valore immobili in proprietà ad uso strumentale o residenziale (ultimo bilancio approvato)	3.637.372
E	Patrimonio netto di rif. = B	1.229.793
F	Limite massimo di raccolta (E x 3)	3.689.380

Variazioni del prestito sociale

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2013	2.321.371
Versamenti del periodo	100.407
Interessi capitalizzati	20.173
Prelievi del periodo	274.878
Saldo al 31.12.2014	2.167.073

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2010	2011	2012	2013	2014
Prestito sociale	2.424.886	2.528.242	2.569.380	2.321.371	2.167.073
N. Soci ammessi nell'anno	11	0	2	0	0
N. Soci receduti nell'anno	3	4	4	7	2
N. Soci a fine esercizio	163	159	157	150	148

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

La società, nel corso dell'esercizio, non ha deliberato in merito alla facoltà concessa dalla lettera a) del comma 1 dell'art.2447 *bis* del codice civile sulla costituzione di patrimoni destinati a specifici affari.

COMPENSI SPETTANTI AL REVISORE LEGALE

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

Tipologia del servizio	Corrispettivo
Revisione legale	5.500
Altri servizi di verifica	
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione	
Totale	5.500

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Legge n. 59/92

I criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento degli scopi statutari appaiono conformi a quanto regolamentato dall'art. 2 della Legge n. 59/92.

In particolare, come già anticipato in esordio di relazione al punto "Note informative sulla gestione – Ammissione dei nuovi soci (art.2428 C.C.)", il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell'istante dei requisiti richiesti.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge n. 904/1977, si attesta che risulta esclusa la possibilità di distribuire le riserve indivisibili tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita dell'ente che all'atto del suo scioglimento.

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

* * * * *

DESTINAZIONE DEL RISULTATO Di ESERCIZIO

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita con la riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008

Milano, il 31 marzo 2015.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

D'AGOSTINI SERGIO EMILIO

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e la Nota Integrativa sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 C.C.