



Cooperativa Edilizia  
a Proprietà Indivisa  
**“Giuseppe Di Vittorio”**

2015

Bilancio al 31 dicembre 2015  
43° esercizio

*Società Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio" a proprietà indivisa  
Sede in Torino via Ettore Perrone n° 3  
Partita IVA n° 01796560017  
Iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n° 01796560017  
Iscritta all'Albo Cooperative a Mutualità prevalente – sezione Edilizia della CCIAA di  
Torino al n° A107294*

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signore Socie e signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 che sottoponiamo all'esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 398 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 943 mila. L'anno precedente l'esercizio si era chiuso con una differenza attiva pari ad euro 549 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 953 mila. A norma di statuto, verrà proposto l'accantonamento della differenza attiva di bilancio a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977, previa devoluzione di quanto dovuto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell'art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello Stato Patrimoniale e del Conto economico, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente.

Fa altresì parte del bilancio la Nota Integrativa che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sull'attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

La cooperativa, per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015, ha ritenuto di utilizzare il maggior termine previsto dallo Statuto Sociale all'articolo 19 e dal Codice Civile all'articolo 2364; le motivazioni sono riferite alla struttura ed alla attività delle cooperative, che deriva il proprio bilancio civilistico dai dati contabili delle varie stazioni appaltanti e dalle rispettive gestioni condominiali.

### **Scenario operativo e sviluppo della società**

Secondo molti istituti di ricerca la crisi che ha segnato gli ultimi dieci anni della vita del nostro Paese sembra, almeno per ciò che riguarda l'economia, giunta al termine di un percorso che, comunque, lascia dietro di sé cumuli di macerie e che ha provocato profonde trasformazioni negli assetti sociali ed economici.

In questi anni si sono sottovalutati gli effetti che la recessione e le politiche adottate per combatterla hanno prodotto; l'impoverimento di ampi strati della popolazione e soprattutto dei ceti medi e medi-bassi, la concentrazione della ricchezza in un numero sempre più esiguo di soggetti, la caduta della qualità dei servizi e il progressivo smantellamento del welfare, la crescita della pressione fiscale e, sopra tutto, l'incapacità di dare una prospettiva alle nuove generazioni.

Ad alcuni di questi problemi il Governo sta cercando di dare risposte attraverso una serie di riforme che sembra abbiamo la volontà di cambiare qualcosa in un paese dove nulla cambia; oggi è ancora presto per giudicare l'operato di Renzi, rimane comunque la sensazione di un paese, o parte di esso, che tenta di reagire.

Restano comunque, in uno scenario economico che presenta segni di uscita dalla recessione, elementi di incertezza per quanto riguarda alcuni settori ed in particolare quello delle costruzioni. Il Cresme, nel suo ultimo rapporto, ci racconta che il 2016-2018 sarà l'entrata nel settimo ciclo edilizio dove l'innovazione sarà l'elemento discriminante per il successo delle imprese. Innovazione che va declinata in termini di tipologia del prodotto, di servizi e di modelli di offerta.

Le politiche abitative dovranno tenere conto di alcuni elementi che ormai sono divenuti sentire comune come il non consumo di suolo vergine e l'alta efficienza energetica degli edifici.

La nostra Cooperativa si sta attrezzando per rispondere a queste necessità ma è chiaro che nuove risorse economiche devono essere messe sul campo se non si vuole abbandonare a se stesse fasce di popolazione non in grado di stare sul libero mercato.

Abbiamo inoltre il compito di tutelare le famiglie dei soci assegnatari che si trovano in situazione di difficoltà incolpevole; la Cooperativa già da molti anni con il Fondo di Solidarietà cerca di dare una risposta, ma è necessario che si trovino altre strade, che inevitabilmente passano per il Pubblico per sostenere il potere di acquisto di queste famiglie, anche attraverso una diversa destinazione delle somme già stanziata e che quindi non comporterebbero ulteriori oneri a carico della Regione.

La Cooperativa ha continuato a perseguire il suo scopo sociale, quello di soddisfare il bisogno abitativo mediante l'assegnazione in godimento di abitazioni a condizioni possibilmente migliori di quelle del libero mercato, soprattutto attraverso accordi con i Fondi immobiliari etici per il Social Housing. In particolare si è concluso l'intervento di Alba (CN), si sono avviati i lavori per la costruzione di 94 alloggi in Orbassano e si stanno definendo gli aspetti contrattuali per la gestione di oltre 250 alloggi nella zona nord di Torino.

Per quanto attiene le assegnazioni in proprietà, ai sensi della Legge Botta-Ferrarini, il piano di cessione votato in assemblea, nel giugno e settembre scorsi, non ha dato i risultati sperati poiché i valori delle abitazioni, sommati ai contributi da restituire alla Regione, sono risultati troppo onerosi per la nostra base sociale e scontano l'aggravio della crisi del settore edilizio che ha notevolmente ridotto il valore delle abitazioni usate sul mercato equiparandole ai valori di assegnazione ai soci. Si pone dunque un problema in relazione alla normativa che stabilisce i prezzi di assegnazione che, se resta immutata, non consentirà alla nostra base sociale di acquisire la proprietà degli alloggi ed alla Cooperativa di avere le risorse necessarie per realizzare nuovi alloggi da assegnare in godimento.

Pertanto, con il sostegno della Legacoop di settore, cercheremo di avviare un interlocuzione politica per cercare di modificare la norma che stabilisce i valori e le modalità di assegnazione degli alloggi ai soci delle cooperative a proprietà indivisa.

Il Fondo di Solidarietà nel 2015 ha erogato euro 84 mila e ne hanno usufruito 108 famiglie. Questo strumento, anche grazie alla Cooperativa Synergica che ne ha la gestione operativa, si sta rilevando capace di recuperare situazioni che tendono a scivolare verso la povertà sia per l'aiuto economico immediato e sia per il servizio di ascolto che gli operatori della Synergica svolgono.

### **Situazione societaria e gestione sociale**

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 7.379 soci con un decremento rispetto allo scorso esercizio di n° 2.041 soci determinato da n° 290 nuove ammissioni e n° 2.331 soci recessi e/o esclusi. Nel corso dell'anno il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare e richiedere a tutti i soci morosi, rispetto al pagamento della tessera di esercizio, di mettersi in regola pena l'esclusione da socio come previsto in Statuto. Decorsi inutilmente i termini dati i soci che non hanno provveduto a regolarizzare e che risultavano trasferiti senza recapito sono stati fatti recedere.

Altre dimissioni da soci sono state date principalmente dai soci che hanno raggiunto lo scopo societario avendo avuto l'assegnazione in proprietà dell'alloggio già in godimento ovvero hanno trovato una sistemazione abitativa al di fuori della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione ha ammesso i nuovi soci in base al principio della "porta aperta", così come storicamente è sempre avvenuto senza respingere nessuna richiesta pervenuta. L'ufficio preposto alla ricezione delle domande di ammissione, coordinato da alcuni consiglieri, illustra le regole di cui si è dotata la Cooperativa e comunica i tempi necessari, mediamente, per addivenire all'assegnazione della casa, consentendo all'aspirante socio di valutare correttamente le sue aspettative.

I soci della Cooperativa sono distinguibili in due diversi gruppi, con riferimento ai rapporti che gli stessi hanno intrattenuto con la Cooperativa, nel seguente modo:

- a) n° 2.740 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n° 4.639 soci sono in attesa di assegnazione.

Sono coinvolti in diverse forme di partecipazione alla gestione della Cooperativa, attivate ed attuate in relazione alle indicazioni contenute nello Statuto, circa 250 soci che prestano la loro collaborazione nella gestione dei servizi per gli interventi realizzati e di cui sono soci assegnatari (comitati di autogestione).

Circa 50 altri soci collaborano alla gestione della Cooperativa attraverso l'impegno nelle Sezioni Soci periferiche.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione dalla data del 14 settembre 1994 al n° 01/001/272/6237.

Il revisore designato dalla Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale, a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992, che si è conclusa con il verbale redatto in data 23 novembre 2015. Il Consiglio di Amministrazione ha

provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992 mediante affissione presso la sede sociale.

Il giudizio finale del suddetto verbale non riporta alcuna eccezione sia in relazione alla redazione del bilancio e sia in relazione al perseguimento degli scopi di mutualità statuari.

Nel 2015 è continuato il lavoro delle sezioni soci quale punto di contatto ed informazione con i soci, aprendo anche una nuova sezione soci ad Orbassano ed è prevista l'apertura di una nuova sede a Settimo (sezione soci nord) ed una a Torino.

Inoltre la Cooperativa oltre all'account Twitter ha aperto una pagina su "face book" per informare ed aggiornare in tempo reale delle iniziative che vengono realizzate (@DivittorioCoop).

Nel 2015 si è anche approntato il nuovo sito web della Cooperativa per renderlo di più facile consultazione e con maggiori contenuti.

La struttura finanziaria e patrimoniale della Cooperativa si può riassumere come segue:

	31 dic 2015	31 dic 2014	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali	2.849	3.520	(671)
Immobilizzazioni materiali	320.449.553	316.512.303	3.937.250
Immobilizzazioni finanziarie	75.504.361	75.667.929	91.432
<b>Attivo Fisso</b>	<b>395.956.763</b>	<b>392.183.752</b>	<b>3.773.011</b>
Crediti a breve nelle immobiliz. finanziarie	5.730.737	6.917.345	(1.186.608)
Attivo circolante a medio/lungo	2.232.124	2.609.996	(377.872)
Rimanenze di magazzino	7.817.154	4.074.050	3.743.104
Attivo circolante a breve	9.267.374	7.976.696	1.290.678
Disponibilità liquide	3.744.465	1.605.130	2.139.335
<b>Attivo Circolante</b>	<b>28.791.854</b>	<b>23.183.217</b>	<b>5.608.637</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>424.748.618</b>	<b>415.366.969</b>	<b>9.381.648</b>
Patrimonio netto	220.154.994	214.824.281	5.330.713
Passività a medio/lungo	178.168.673	181.080.944	(2.912.271)
Passività a breve	26.424.950	19.461.744	6.963.206
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>424.748.618</b>	<b>415.366.969</b>	<b>9.381.648</b>

La situazione patrimoniale evidenzia la buona capitalizzazione della Società e l'equilibrio finanziario evidenziato dalla capacità di copertura delle passività a breve con l'attivo circolante a breve.

Le poste di bilancio riflettono, anche in questo esercizio, una gestione *ordinaria* della cooperativa ed una gestione *straordinaria* relativa all'applicazione della legge "Ferrarini - Botta" per la parte che riguarda l'assegnazione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari delle cooperative a proprietà indivisa.

Tale parte *straordinaria* ha comportato la dismissione di immobilizzazioni per euro 1.021 mila e ha comportato la chiusura, proporzionalmente ai soci divenuti assegnatari in proprietà, di diverse poste contabili di debito e credito.

Per quanto attiene la gestione *ordinaria* la variazione delle immobilizzazioni, al netto di quanto sopra esposto, riflette i valori dei nuovi interventi che nel corso dell'esercizio sono stati

avviati o completati, nel contempo abbiamo un decremento dei debiti a medio lungo termine, principalmente mutui, di cui sono state rimborsate quote capitale al netto dei nuovi mutui erogati. I dati rilevano, inoltre, come la Cooperativa utilizzi il proprio patrimonio per finanziare gli interventi costruttivi nell'ambito di una mutualità tra i soci che se non adottata impedirebbe oggi la realizzazione di altri alloggi stante la diversità dei finanziamenti pubblici che ora presuppongono una capacità finanziaria e progettuale degli operatori.

I dati economici dell'esercizio evidenziano un incremento dei ricavi, che sono stati pari a euro 18,2 milioni, di euro 1,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, al netto dei ricavi quali gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento, iscritti in bilancio nella voce "recupero costi di gestione" per euro 3,4 milioni, che trovano la contropartita nei costi nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Infine per illustrare in modo più completo la situazione della società vengono riportati di seguito alcuni dei più rappresentativi indici desumibili dal bilancio.

In considerazione del fatto che la nostra è una cooperativa a proprietà indivisa con lo scopo mutualistico e non lucrativo di fornire alloggi in godimento ai soci, non vengono forniti indici economici in quanto non sarebbero significativi

## Indici di struttura

			31/12/2015	31/12/2014
Rapporto fra fonti e impieghi	= <u>Mezzi propri</u> Capitale investito	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	52%	52%
Margine di struttura secondario	= Patrimonio Netto + Passività consolidate – attivo fisso	capacità della coop.va di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a m/l	2.366.904	3.721.473
Indice di struttura secondario	= <u>Patrimonio Netto + Passività consolidate</u> / attivo fisso	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	101%	101%

## Indice di liquidità

			31/12/2015	31/12/2014
Margine di tesoreria secondario	= Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti	capacità della coop.va di estinguere i debiti a breve con le disponibilità liquide ed il capitale circolante a breve	235.476	1.213.821
Indice di tesoreria secondario	= <u>Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti</u>	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine	101%	106%

## **Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico**

In ottemperanza al disposto dell'art. 2 della Legge n° 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile, si indicano i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa in attuazione dell'art. 18 della già citata legge n° 179 del 1992 e soprattutto in attuazione dell'art. 3 dello Statuto Sociale (voluta e votata in assemblea generale in data 23 ottobre 1992) ha assegnato in proprietà, dopo un complesso iter valutativo, negoziale e procedurale, ai soci già assegnatari in godimento n° 16 alloggi ubicati nei seguenti interventi:

- Torino – via Pietro Cossa 293, alloggi assegnati in proprietà n° 1;
- Nichelino – via Pio La Torre, alloggi assegnati in proprietà n° 3;
- Grugliasco – via Olevano, alloggi assegnati in proprietà n° 3;
- Moncalieri – piazza Argiropuli, alloggi assegnati in proprietà n° 3;
- Grugliasco – via Rino Gaetano, alloggi assegnati in proprietà n° 5;
- San Maurizio C.se – via Alessandria, alloggi assegnati in proprietà n° 1;

L'assegnazione in proprietà degli alloggi è stata realizzata, come sempre, anche grazie al lavoro svolto dal Comitato di Autogestione e da altri soci volontari, i quali, oltre ad avere aiutato la struttura della Cooperativa, hanno agevolato i soci nello svolgimento delle pratiche necessarie per divenire al rogito notarile.

Per quanto riguarda gli alloggi rimasti in proprietà alla Cooperativa nulla cambia nel rapporto con i soci che continueranno ad usufruire dell'abitazione nel rispetto dei diritti e doveri previsti dallo Statuto Sociale.

Nel 2015 sono proseguiti o iniziati i lavori per la costruzione dei nuovi interventi e la relativa consegna è prevista alle seguenti date:

- GRUGLIASCO area Maroncelli, alloggi n° 14, consegna prevista maggio 2016;
- ORBASSANO strada Volvera, alloggi n° 60, consegna prevista inverno 2017;
- CARMAGNOLA Via Valperga lotto 5 alloggi n° 22, consegna prevista inverno 2017;

Nel 2017 si perfezionerà l'acquisizione in blocco dei 40 alloggi dalla Cooperativa "Coop Casa Chivasso" finanziati dalla Regione Piemonte con il Piano Casa. Tali alloggi sono stati finanziati dalla Regione Piemonte con il Piano Casa "10.000 alloggi entro il 2012", la Regione ha normato il passaggio di proprietà con l'obbligo di mantenere il vincolo alla locazione permanente a soggetti in possesso dei requisiti richiesti.

A marzo 2016 si è concluso l'iter per la realizzazione dell'intervento costruttivo in Alba per 38 alloggi con la sottoscrizione dell'atto di accertamento; l'intervento è stato finanziato con i fondi del FASP (Fondo Abitare Sostenibile Piemonte) e gestito dalla InvestiRE SGR.

Pertanto a far data dal 23 marzo u.s. la Cooperativa gestirà, per la durata del diritto di superficie pari a 13 anni, gli alloggi con contratti a tempo determinato a favore della propria base sociale che alla scadenza del contratto potranno decidere se acquisire la proprietà dell'alloggio o cercare un'altra sistemazione abitativa.

Inoltre nell'esercizio sono stati assegnati ai soci 79 alloggi relativi ai seguenti interventi:

- SETTIMO area ex siva, alloggi n° 59, consegnati a giugno 2015;
- BEINASCO Via Orbassano, alloggi n° 20, consegnati a dicembre 2015;

Il canone di godimento richiesto dalla Cooperativa risulta mediamente inferiore rispetto a quello richiesto sul mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle assegnate ai soci, consentendo inoltre agli assegnatari di beneficiare delle caratteristiche mutualistiche della Cooperativa e di non essere nella assoluta precarietà di un rapporto che può essere risolto unitariamente dal proprietario dell'alloggio a sua discrezione, essendo la durata della assegnazione a tempo indeterminato, prevedendo in Statuto, all'articolo 10, che in caso di decesso del socio gli stessi diritti ed oneri si sostituiscano al coniuge superstite od ai figli minorenni.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 2.740 abitazioni, n° 2.353 box, n° 199 posti auto e n° 32 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio, si sono rese disponibili n° 142 abitazioni che sono state riassegnate in godimento, ed i nuovi assegnatari hanno provveduto alla integrazione di loro spettanza del Fondo di Mutualità; anche per dette assegnazioni ai soci assegnatari sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 28 del 1976 e delle altre forme di finanziamento.

Inoltre sono state esaudite 44 richieste di trasferimenti da parte dei soci legati principalmente a motivi di lavoro o vicinanza con altri familiari.

La Cooperativa nel corso della sua vita ha realizzato, compresi gli interventi in via di costruzione, n° 4.884 alloggi nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 1.878 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in godimento.

Il dato che emerge più significativamente è la ricostituzione del patrimonio sociale in numero di alloggi operato dall'inizio dell'applicazione della Legge Ferrarini Botta. A fronte di 1.878 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione o incorporazione, a partire dal 1995 ad oggi, di circa 2.450 alloggi, mentre in termini di patrimonializzazione di bilancio il dato è evidentemente influenzato dall'andamento inflattivo degli anni trascorsi.

### **Rapporti con altre società cooperative e/o con società partecipate**

La Cooperativa per meglio conseguire le proprie finalità statutarie intrattiene rapporti con altre cooperative o consorzi tra cooperative di cui detiene anche quote di partecipazione.

I rapporti più significativi sono intrattenuti con il Consorzio Coop Casa Piemonte, che è stato costituito dalle principali cooperative di abitazione della nostra Regione, il quale opera da coordinatore e consulente per il settore dell'abitazione.

La Cooperativa partecipa al capitale della società Intercoop Srl, che ha quale oggetto sociale la gestione dell'immobile sito in Torino Via Perrone n° 3, presso il quale ha la propria sede la nostra cooperativa. Tale partecipazione comporta un rapporto commerciale dovuto al canone di affitto da noi mensilmente pagato oltre ad un rapporto di tipo finanziario.

Di particolare rilevanza sono inoltre la partecipazione nella società Valdocco Spa e nella società Bicoop Srl, che partecipiamo rispettivamente al 20% ed al 49%, e sono quindi iscritte tra le società collegate.

Tali partecipazioni sono funzionali alla politica di sviluppo che la nostra Cooperativa si è prefissata, al fine di acquisire aree edificabili, principalmente in zone industriali dismesse, in concordia alle direttive assunte in tal senso dalle amministrazioni pubbliche.

La società Bicoop Srl, nel corso del tempo, ha richiesto finanziamenti per l'acquisizione di alcune aree nell'area metropolitana di Torino, che alla data del 31 dicembre 2015 erano pari a euro 5,3 milioni, riconoscendo gli interessi dovuti.

### **Informazioni relative alle relazioni con il personale**

I dipendenti della Cooperativa sono 24 ed il loro inquadramento è il livello impiegatizio e dirigenziale oltre ad una operaia con funzioni di custode.

Nel corso dell'esercizio vi è stata l'assunzione di 5 dipendenti; non ci sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali.

Il personale preposto ha frequentato il corso di "primo soccorso" ed ha ottenuto il relativo attestato in data 16 dicembre 2013 ed il corso di formazione per "incaricato delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio ed evacuazione" ottenendo il relativo attestato in data 4 dicembre 2013.

L'ultimo documento sulla valutazione dei rischi inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori e il conseguente programma di intervento regolato dal D. Lgs 626/94 è stato redatto in data 16 dicembre 2008, al momento è in corso una completa revisione del documento che sarà pronto entro il 2016.

In data 17 gennaio 2014 e 21 gennaio 2014 il personale ha seguito i corsi relativi alla formazione generale e specifica, della durata complessiva di otto ore ai sensi del D.Lgs. n°81 del 2008 articolo 37 comma 1 e 3.

Nel 2015 sono stati fatti gli aggiornamenti dei corsi di formazione del personale su applicazioni informatiche.

### **Informazioni relative alle politiche ambientali**

La Cooperativa ha iniziato, già negli scorsi anni, un'attenta politica ambientale che tra l'altro si è esplicitata con il riconoscimento, nel mese di marzo 2007, dell'attestato della Legacoop Abitanti di iscrizione al "Registro delle Cooperative per lo sviluppo dell'Edilizia Sostenibile", certificato rinnovato in data 7 maggio 2010.

Inoltre nei nuovi interventi costruttivi abbiamo stretto un accordo, tramite Legacoop Abitanti Piemonte, con l'Environment Park per la progettazione delle case nel rispetto dei criteri individuati dalla Regione Piemonte applicando il sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" al fine di ridurre i consumi energetici degli edifici.

### **Informazioni sui principali rischi ed incertezze**

Tra i rischi a cui potrebbe andare incontro la nostra cooperativa, i più rilevanti sono quelli di natura finanziaria:

- in primo luogo il rischio di un aumento dei tassi per i mutui a tasso variabile, dove, in caso di aumento si creerebbe un incremento di costi. Tale incremento è coperto da maggiori contributi regionali per quanto riguarda i mutui assistiti dalle agevolazioni

della Legge 28/76, mentre per quanto riguarda i mutui ordinari il tasso attuale è mediamente inferiore a quello di stipula dei rispettivi contratti, per cui l'eventuale incremento rientrerebbe nel preventivo di spesa originario;

- in secondo luogo il ritardo con cui potrebbero venire erogati i contributi regionali in conto capitale già impegnati per i lavori iniziati e prossimi all'inizio. Per tali lavori stiamo procedendo contando solo sui fondi propri stanziati dalla Cooperativa;
- in terzo luogo esistono maggiori difficoltà nel reperire nuovi mutui per completare il piano finanziario degli interventi prossimi all'inizio. In questo momento di crisi finanziaria generale le banche sono più caute nel concedere prestiti anche sotto forma di mutui ipotecari per cui abbiamo allargato le trattative interpellando, oltre ai soliti istituti di credito, anche altri istituti convenzionati con la LegaCoop.

Per quanto riguarda la morosità dei Soci rileviamo un contenuto aumento delle sofferenze dovuto ai fattori di crisi generali; tale sofferenza, comunque, non si traduce del tutto in morosità che rimane contenuta nella misura di circa l'1,8% delle somme dovute.

La cooperativa al momento impiega la liquidità disponibile sui conti correnti bancari trattando il tasso di interesse, quindi con rischio pari a zero.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°1, si rammenta che la cooperativa non ha svolto nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

### **Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°3 e n°4, si rammenta che, attesa la tipologia della nostra società non sono detenute né sono state acquistate o vendute nell'esercizio azioni proprie e che non esistono società controllanti.

### **Privacy (D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196)**

Per ciò che riguarda gli adempimenti previsti dalla normativa sulla "privacy" previsti dal D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, abbiamo redatto il "documento programmatico per la sicurezza dei dati" e tale documento viene periodicamente aggiornato per tenere conto delle modifiche intervenute.

### **Fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione**

#### *Fondi immobiliari*

Con l'istituzione del Piano Nazionale per l'edilizia abitativa, di cui alla Legge 133 del 2010, che prevede la costituzione di un sistema integrato di Fondi immobiliari (SIF) aventi ad oggetto l'aumento dell'offerta di alloggi sociali, per la nostra Cooperativa si sono aperte nuove opportunità di sviluppo sia come gestori che come azionisti dei fondi stessi.

A marzo 2016 è stato consegnato il primo intervento realizzato con il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte FASP, tramite la SGR InvestiRE Immobiliare, che consta di 38 alloggi in housing sociale in Alba (CN) che sono stati assegnati in godimento per 13 anni a nostri soci.

Ad aprile 2016 è iniziata la costruzione di 94 alloggi in housing sociale in Orbassano (TO) con la SGR InvestiRE, che agisce per conto del Fondo Abitare Sostenibile Piemonte FASP, di questi 72 alloggi saranno assegnati in locazione a tempo determinato per 15 anni mentre 22 alloggi sono da assegnare in proprietà entro 5 anni.

Nel mese di aprile 2015 è stata siglata una lettera di intenti non vincolante con la SGR InvestiRE per la promozione, la selezione dell'utenza e la gestione di circa 250 alloggi in una nuova area residenziale nel quartiere Falchera di Torino, operazione che dovrebbe iniziare entro l'anno in corso.

#### *Assegnazione in proprietà in base alla Legge Botta- Ferrarini*

Nei primi mesi del 2016 sono proseguite le assegnazioni in proprietà degli alloggi siti negli interventi autorizzati dalla Regione Piemonte.

Le Assemblee dei soci tenutesi a giugno e settembre 2015 hanno deliberato sul nuovo piano di cessione individuato dal Consiglio di Amministrazione con il quale si porterà a termine, quale atto deliberativo della Cooperativa, l'individuazione di tutti gli interventi che è possibile assegnare in proprietà con la Legge Botta – Ferrarini. Le singole assemblee svolte negli interventi non hanno riscontrato l'interesse della maggioranza dei soci per la richiesta dell'autorizzazione in proprietà alla Regione Piemonte.

#### *Prevedibile evoluzione della gestione*

Entro il prossimo biennio è prevista la consegna di circa 80 alloggi, tutti in costruzione; tali interventi, di cui abbiamo già acquistato o compromesso le aree, usufruiscono di finanziamenti pubblici già deliberati; inoltre, tramite i Fondi Immobiliari si avvieranno i lavori per Orbassano e Falchera, tutto ciò ci consente di guardare con fiducia al futuro della Cooperativa con particolare riguardo ai soci in attesa di assegnazione, al fine di permettere, ad una parte di loro, di raggiungere lo scopo che attraverso la Cooperativa si sono prefissati.

#### **Destinazione dell'utile d'esercizio**

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 398 mila, Vi proponiamo che tale differenza, previa devoluzione di quanto dovuto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione in base all'articolo 11 della Legge 59 del 1992, venga nuovamente accantonata a *Riserva legale*, la quale risulta indivisibile sotto qualsiasi forma tra i soci, sia durante la vita della Cooperativa e sia in caso di scioglimento, ciò ai sensi dell'art. 12 della Legge 904 del 1977 e ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 dello Statuto Sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Dott. Rizzo Massimo



# GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETA' COOP.

Sede in: VIA ETTORE PERRONE 3, 10122 TORINO (TO)

Codice fiscale: 01796560017

Numero REA: TO 453685

Partita IVA: 01796560017

Capitale sociale: Euro 184.475

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore attività prevalente (ATECO): 411000

## **Bilancio al 31/12/2015**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato patrimoniale**

	al 31/12/2015	al 31/12/2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	100.696	102.343
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	100.696	102.343
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.849	3.520
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	2.849	3.520
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	295.668.731	289.838.840
2) impianti e macchinario	16.807	21.399
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	110.967	125.797
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	24.653.048	26.526.267
Totale immobilizzazioni materiali	320.449.553	316.512.303
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	714.406	794.406
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	101.393	102.943
Totale partecipazioni	815.799	897.349
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	250.000	100.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.949.132	5.254.632
Totale crediti verso imprese collegate	5.199.132	5.354.632
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.480.737	6.817.345
esigibili oltre l'esercizio successivo	69.739.430	69.515.948
Totale crediti verso altri	75.220.167	76.333.293
Totale crediti	80.419.299	81.687.925
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	81.235.098	82.585.274
Totale immobilizzazioni (B)	401.687.500	399.101.097
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.817.154	4.074.050
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	7.817.154	4.074.050
II - Crediti		
1) verso clienti		

esigibili entro l'esercizio successivo	1.601.972	2.328.424
esigibili oltre l'esercizio successivo	764.710	709.261
Totale crediti verso clienti	2.366.682	3.037.685
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	203.746	167.914
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	203.746	167.914
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.355.176	1.015.255
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	1.355.176	1.015.255
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale imposte anticipate	-	-
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.635.459	3.906.592
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.366.718	1.798.392
Totale crediti verso altri	7.002.177	5.704.984
Totale crediti	10.927.781	9.925.838
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
5) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.726.721	1.583.091
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	17.744	22.039
Totale disponibilità liquide	3.744.465	1.605.130
Totale attivo circolante (C)	22.489.400	15.605.018
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	471.021	558.511
Disaggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti (D)	471.021	558.511
Totale attivo	424.748.617	415.366.969
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	184.475	235.500
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	46.140.586	45.607.750
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	173.431.716	168.431.716
Totale altre riserve	173.431.716	168.431.716
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-

IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	398.217	549.315
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	398.217	549.315
Totale patrimonio netto	220.154.994	214.824.281
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) altri	16.170.530	15.451.458
Totale fondi per rischi ed oneri	16.170.530	15.451.458
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	500.365	455.386
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	224.010	225.297
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.350.932	22.490.900
Totale debiti verso soci per finanziamenti	22.574.942	22.716.197
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.126.775	10.973.273
esigibili oltre l'esercizio successivo	68.706.683	68.725.331
Totale debiti verso banche	78.833.458	79.698.604
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.068.546	540.181
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.776.741	15.581.017
Totale debiti verso altri finanziatori	18.845.287	16.121.198
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.400.000	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.600.000	3.400.000
Totale acconti	7.000.000	3.400.000
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.028.899	3.125.907
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	343.998
Totale debiti verso fornitori	2.028.899	3.469.905
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.060	12.047
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	11.060	12.047
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.958	143.097
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	63.958	143.097
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.058	52.648
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.058	52.648
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.104.257	4.128.051
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.689.110	2.888.888
Totale altri debiti	6.793.367	7.016.939
Totale debiti	136.207.029	132.630.635
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	51.715.699	52.005.209
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	51.715.699	52.005.209

Totale passivo	424.748.617	415.366.969
----------------	-------------	-------------

## Conto economico

	al 31/12/2015	al 31/12/2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.573.467	7.465.606
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.743.104	2.460.172
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	18.717	15.933
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.549.560	2.586.912
altri	4.320.507	4.242.924
Totale altri ricavi e proventi	6.870.067	6.829.836
Totale valore della produzione	18.205.355	16.771.547
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	70.637	63.245
7) per servizi	11.475.333	9.668.911
8) per godimento di beni di terzi	95.282	76.435
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	976.336	803.192
b) oneri sociali	346.644	321.528
c) trattamento di fine rapporto	73.145	61.935
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	28.410	23.377
Totale costi per il personale	1.424.535	1.210.032
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.421	1.503
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	221.994	60.240
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	237.907	468.731
Totale ammortamenti e svalutazioni	461.322	530.474
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	942.962	1.109.992
14) oneri diversi di gestione	1.660.779	1.703.925
Totale costi della produzione	16.130.850	14.363.014
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.074.505	2.408.533
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	11.647	15.871
Totale proventi da partecipazioni	11.647	15.871
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	21.237	57.940
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	21.237	57.940
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	28.431	39.783
Totale proventi diversi dai precedenti	28.431	39.783
Totale altri proventi finanziari	49.668	97.723
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	2.042.226	2.216.051
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.042.226	2.216.051
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-1.980.911	-2.102.457

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	81.550	24.794
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	81.550	24.794
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-81.550	-24.794
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	8.824	5
altri	589.868	456.035
Totale proventi	598.692	456.040
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	42.517
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	162.967	88.077
Totale oneri	162.967	130.594
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	435.725	325.446
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	447.769	606.728
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	49.552	57.413
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.552	57.413
23) Utile (perdita) dell'esercizio	398.217	549.315

## Conti d'ordine

	al 31/12/2015	al 31/12/2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	402.671.739	402.671.739
Totale garanzie reali	402.671.739	402.671.739
Altri rischi		
crediti ceduti	-	-
altri	8.490.966	15.972.079
Totale altri rischi	8.490.966	15.972.079

Totale rischi assunti dall'impresa	411.162.705	418.643.818
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	26.155.592	28.395.739
Totale conti d'ordine	437.318.297	447.039.557

## **Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2015**

### **Nota Integrativa parte iniziale**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti.

La presente Nota integrativa è articolata nei seguenti punti:

- criteri generali;
- criteri di valutazione e principi contabili applicati;
- consistenze, variazioni delle singole poste di bilancio e relativi commenti.

### **CRITERI GENERALI**

Nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non lucrativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue, nonché dell'inserimento della società de qua nell'albo delle cooperative a mutualità prevalente come documentato nell'apposito prospetto predisposto in conformità al disposto di cui al primo comma dell'articolo 2513 Codice Civile.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 come richiesto dalla Legge.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario deroghe alle disposizioni di Legge in materia di rappresentazione delle voci di bilancio. Nei precedenti esercizi i cambiamenti intervenuti nelle modalità di intervento pubblico per supportare l'edilizia agevolata e sovvenzionata, hanno indotto la necessità di adeguare sia la cornice giuridica entro la quale le cooperative edilizie di abitazione operano (statuti sociali, regolamenti, ecc.), sia, conseguentemente, l'impostazione contabile. Si tratta cioè di dare attuazione e contenuti ad una impostazione capace di generare "automaticamente" una corretta rappresentazione giuridico-contabile dei rapporti intercorrenti fra il socio e la cooperativa e pertanto dei conseguenti risvolti economico finanziari.

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, gli statuti così come modificati nel corso dell'esercizio 2002, hanno fissato nuovi obblighi in capo ai soci assegnatari, più aderenti alla realtà del complesso rapporto socio - cooperativa edilizia di abitazione. Questi ultimi, si sostanziano soprattutto nella necessità di fornire alla cooperativa la provvista finanziaria necessaria per il servizio dei debiti a qualsiasi titolo contratti e utilizzati per la costruzione dei singoli interventi. Questo equilibrio finanziario deve essere garantito dal socio assegnatario che, per il tramite dell'impegno al pagamento delle somme mensilmente richieste, e quale destinatario diretto o indiretto per il tramite della cooperativa degli eventuali contributi pubblici, è l'effettivo beneficiario dell'attività mutualistica societaria.

Di norma, poiché la costruzione di interventi di edilizia abitativa richiede ingenti disponibilità di danaro, la cooperativa deve ricorrere a fonti esterne di finanziamento individuabili ordinariamente nel sistema creditizio o nelle risorse del singolo socio. Pertanto, verranno stipulati dei mutui con le banche convenzionate e verranno richiesti fondi ai soci sotto le forme di Fondo di Mutualità (debito condizionato della cooperativa verso il socio) o di Fondo di Costruzione (Voce di Patrimonio Netto). La rappresentazione contabile vede quindi la seguente configurazione:

- da un lato, nell'attivo di bilancio, il costo di costruzione dell'immobile;
- dall'altro, nel passivo, le fonti di finanziamento relative, sotto forma di debito o di Patrimonio netto.

Al momento dell'assegnazione dell'alloggio in godimento il socio assume l'impegno a ricostituire le fonti di finanziamento utilizzate dalla cooperativa per la costruzione dell'alloggio di cui è assegnatario. L'impegno alla ricostituzione delle suddette fonti di finanziamento, contabilmente si configura nel modo seguente:

- da un lato, nell'attivo di bilancio, un credito verso il socio assegnatario pari alle somme che vengono individuate come necessarie allo specifico intervento costruttivo;
- dall'altro, nel passivo, una voce di Patrimonio netto di pari importo denominata Fondo Costruzione.

L'essenza giuridica e la funzione economica e finanziaria di questa voce, trova sostanza nell'articolo 2525 del Codice Civile e nella peculiarità della mutualità così come intesa sia a livello concettuale sia dal nostro legislatore, in quanto i beni (ovvero il Net Equity inteso come valore economico della società) sono nella disponibilità dei soci per raggiungere gli scopi sociali tramite la realizzazione dell'oggetto; tale disponibilità va però intesa unicamente come possibilità di fruizione del patrimonio, ma sempre a patto che la fruizione non diminuisca la mutualità interna (cioè la possibilità per altri soci di fruirne a loro volta) né la mutualità esterna ed intergenerazionale. Da ciò deriva la necessità di reintegrare il Net Equity ogniqualvolta la cooperativa ne decida attraverso le delibere degli organi amministrativi, l'utilizzo a vantaggio di singoli soci assegnatari in godimento.

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'articolo 2426 del Codice Civile e non sono difformi da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

La Cooperativa non si è avvalsa della possibilità prevista dall'articolo 2423 Ter del Codice Civile di raggruppare le voci di Bilancio contraddistinte da numeri arabi.

L'ammontare delle voci di bilancio d'esercizio in corso è posto a confronto con il corrispondente ammontare dell'esercizio precedente e sono comparabili.

La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo i consueti criteri prudenziali e nella prospettiva della continuazione dell'attività della Cooperativa per il conseguimento degli scopi sociali e quindi per il soddisfacimento dei bisogni dei soci e delle loro famiglie, anche attraverso il rafforzamento patrimoniale della Cooperativa stessa.

Il bilancio tiene conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la data di chiusura e fino alla data della sua redazione da parte del Consiglio di Amministrazione e sarà cura, dello stesso Consiglio, portare a conoscenza dell'Assemblea quei rischi e quelle perdite che dovessero essere ulteriormente rilevati fino alla data della sua convocazione.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI APPLICATI**

### **Immobilizzazioni materiali e immateriali**

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e vi sono incluse le rivalutazioni economiche effettuate in alcuni esercizi precedenti.

I valori di bilancio degli immobili sono conformi al loro valore d'uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego, per cui non si è resa necessaria alcuna svalutazione. Anche dal raffronto tra il costo in bilancio e lo stimato valore di mercato non sono emerse esigenze di svalutazione.

Il costo di produzione per gli immobili comprende il costo di quelle risorse, anche interne alla Cooperativa, utilizzate per i diversi interventi costruttivi, risorse umane e finanziarie che, attribuite alle diverse stazioni appaltanti, sulla base del loro effettivo utilizzo, hanno consentito una politica perequativa dei costi costruttivi ed una migliore realizzazione dello scopo mutualistico della Cooperativa.

I costi indiretti sono stati pertanto attribuiti alle diverse stazioni appaltanti in proporzione all'attività che si è resa necessaria per il coordinamento dei lavori di costruzione, così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

La Cooperativa possiede partecipazioni che, acquisite per il miglior conseguimento delle proprie finalità, non hanno carattere temporaneo e sono, pertanto, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni, possedute direttamente dalla Cooperativa e riguardanti imprese mutualistiche consortili o altre imprese operanti nell'ambito della cooperazione, sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per tenere conto delle variazioni del patrimonio netto intervenute.

Le immobilizzazioni che, alla data della chiusura dell'esercizio risultano iscritte ad un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio di valutazione del patrimonio netto, e se tale minor valore viene valutato durevole nel tempo, vengono iscritte a tale minor valore.

I crediti ricompresi nella voce di bilancio sono rappresentati principalmente dal credito verso soci per le somme dagli stessi dovute ai sensi di Statuto e necessarie alla cooperativa per far fronte alla restituzione delle risorse finanziarie ottenute da terzi per la realizzazione dei diversi interventi costruttivi.

Anche ai fini di soddisfare alle richieste introdotte con il comma 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che tutte le operazioni eventualmente realizzate con parti correlate, sono state concluse sostanzialmente a normali condizioni di mercato pur nell'ambito di quanto previsto dalle normative settoriali statali e/o regionali che concernono l'ambito di operatività della cooperativa, ad eccezione di un finanziamento infruttifero concesso a Valdocco s.p.a. per 372.500 euro.

## **Rimanenze**

Nel valore delle rimanenze sono inclusi gli interventi in corso di realizzazione relativi alla costruzione di abitazioni civili nell'ambito del progetto con i fondi immobiliari. Nella valutazione di tali interventi si è provveduto a computare il costo di quelle risorse, anche interne alla Cooperativa, utilizzate per i diversi interventi costruttivi, risorse umane e finanziarie che, attribuite alle diverse stazioni appaltanti, sulla base del loro effettivo utilizzo, hanno consentito una politica perequativa dei costi costruttivi ed una migliore realizzazione dello scopo mutualistico della Cooperativa.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

## **Crediti e debiti**

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'anzianità dei crediti e le condizioni economiche generali di settore.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

## **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi natura determinata, esistenza certa o probabile.

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato riflette la passività maturata nei confronti di tutto il personale dipendente in base alle norme vigenti ed ai contratti di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

## **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economico-temporale.

## **Conti d'ordine**

Gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Le garanzie prestate sono rappresentate da fidejussioni rilasciate a favore di terzi in applicazione di disposizioni contrattuali.

Gli impegni si riferiscono ad obbligazioni derivanti da contratti stipulati che non hanno trovato ancora esecuzione.

Ai sensi e per gli effetti di cui al n. 22 ter dell'articolo 2427 del Codice Civile, non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale o dai conti d'ordine, salvo quanto previsto dalla normale operatività della

cooperativa nel suo specifico settore per quanto attiene al soddisfacimento delle condizioni risultanti dalla leggi di finanziamento utilizzate o dalle convenzioni stipulate con gli enti locali.

### **Costi e ricavi**

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza.

### **Dividendi**

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società partecipata

### **Imposte sul reddito di esercizio**

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

In caso di significative differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dall'O.I.C., le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

Non sono effettuati accantonamenti di imposte differite a fronte di fondi o riserve tassabili in caso di distribuzione in quanto detta distribuzione è allo stato incompatibile con le agevolazioni di legge ottenute.

### **Strumenti finanziari**

Ai sensi dell'art. 2427 bis Codice Civile, si dà atto che nel bilancio della cooperativa non sono iscritti strumenti finanziari ad un valore superiore al loro fair value.

## **Nota Integrativa Attivo**

### ***Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti***

La voce accoglie il credito verso i soci per capitale sociale ancora da versare

#### **Analisi delle variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

	Crediti per versamenti dovuti e richiamati	Totale crediti per versamenti dovuti
Valore di inizio esercizio	102.343	102.343
Variazioni nell'esercizio	-1.647	-1.647
Valore di fine esercizio	100.696	100.696

### ***Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali accolgono il software.

L'aliquota utilizzata per l'ammortamento, non è variata, ed è la seguente:

Diritti di brevetto:	
Software	20%

**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali****Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
<b>Costo</b>	201.711	201.711
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	198.191	198.191
<b>Valore di bilancio</b>	3.520	3.520
Variazioni nell'esercizio		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	750	750
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.421	1.421
<b>Totale variazioni</b>	-671	-671
Valore di fine esercizio		
<b>Costo</b>	202.461	202.461
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	199.612	199.612
<b>Valore di bilancio</b>	2.849	2.849

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali accolgono gli immobili, gli impianti e macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio e gli automezzi.

Le aliquote di ammortamento applicate, ridotte al 50% per il primo esercizio di entrata in funzione dei beni nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio, rispecchiano la residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni materiali e sono state stimate corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalla normativa fiscale.

Nel corso dell'esercizio i locali commerciali di Torino in via Artom sono stati destinati in modo definitivo alla locazione e quindi in relazione alla loro nuova destinazione è stato attivato il relativo ammortamento dell'immobilizzazione. L'aliquota utilizzata in funzione della stima della vita utile dell'immobile è pari al 3%.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

- Immobili 3%
- Impianti e macchinari 15%
- Attrezzature industriali e commerciali 15%
- Altri beni
  - Mobili 12%
  - Automezzi 25%
  - Macchine d'ufficio 20%

I beni di costo unitario sino ad euro 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati completamente nell'esercizio. Si rileva, tuttavia, che l'ammontare complessivo di tali beni, è scarsamente significativo rispetto al valore complessivo delle immobilizzazioni materiali e dell'ammortamento delle stesse.

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti vengono messi in evidenza i movimenti subiti dalle immobilizzazioni così come richiesto dal punto 2 dell'articolo 2427 del Codice Civile:

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

#### **Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
<b>Costo</b>	291.320.078	301.796		1.549.145	26.526.267	319.697.286
<b>Rivalutazioni</b>	608.273					608.273
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.089.511	280.397		1.423.348		3.793.256
<b>Valore di bilancio</b>	289.838.840	21.399		125.797	26.526.267	316.512.303
Variazioni nell'esercizio						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	6.984.130			17.769	12.672.079	19.673.978
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>			92	12		104
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	956.235			13.305	14.545.298	15.514.838
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	198.004	4.592	92	19.306		221.994
<b>Totale variazioni</b>	5.829.891	-4.592		-14.830	-1.873.219	3.937.250
Valore di fine esercizio						
<b>Costo</b>	297.375.391	301.796		1.553.621	24.653.048	323.883.856
<b>Rivalutazioni</b>	580.855					580.855
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.287.515	284.989		1.442.654		4.015.158
<b>Valore di bilancio</b>	295.668.731	16.807		110.967	24.653.048	320.449.553

Con riferimento al disposto dell'art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983, si indicano i beni a fine esercizio ancora in patrimonio, per i quali in passato sono state eseguite rivalutazioni monetarie, ed i relativi importi:

<b>IMMOBILI</b>	<b>COSTO INTERVENTO</b>	<b>RIVALUTAZIONE</b>	<b>TIPO DI RIVALUTAZIONE</b>
SA 2 Torino - E 23	299.656	439	econom.-volontaria
SA 9 Torino - E 27	2.498.374	82.926	econom.-volontaria
SA 16 Torino - E 29	3.088.887	47.919	econom.-volontaria
SA 19 Grugliasco 4	3.325.968	132.621	econom.-volontaria
SA 21 Venaria 1	541.166	775	econom.-volontaria
SA 22 Moncalieri 1	2.266.265	98.581	econom.-volontaria
SA 23 Orbassano 2	1.671.673	51.083	econom.-volontaria
SA 24 Grugliasco 5	1.468.657	35.679	econom.-volontaria
SA 26 Chieri 2	1.007.505	32.364	econom.-volontaria
SA 28 Venaria 2	4.501.566	55.629	econom.-volontaria
SA 29 Mappano - Borgaro	1.264.708	9.012	econom.-volontaria
SA 30 Beinasco 1	1.222.125	22.039	econom.-volontaria
SA 31 Settimo 3	2.180.594	2.277	econom.-volontaria
SA 35 Grugliasco 6	1.190.308	253	econom.-volontaria
SA 37 Nichelino 3	1.601.158	257	econom.-volontaria
SA 40 Beinasco 2	<u>3.625.978</u>	<u>9.001</u>	econom.-volontaria
	<b><u>31.754.588</u></b>	<b><u>580.855</u></b>	

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: TERRENI E FABBRICATI</b>					
<b>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>Valore contabile al 31/12/2014</b>	<b>Variazioni dell'esercizio</b>			<b>Valore contabile al 31/12/2015</b>
		<b>Increment.</b>	<b>Decrem.</b>	<b>Quota di ammor</b>	
SA1 TORINO (E14)	V.Scialoja-R.Romoli	50.181			50.181
SA2 TORINO (E23)	V.S.Tempia	299.656			299.656
SA3 SETTIMO T.SE	V.G.Di Vittorio n.9-11	53.242			53.242
SA4 BORGARO	V.Lattes, 3/5/7/9	48.353			48.353
SA5 GRUGLIASCO	V.Vaglianti, 12/A/B	433.787			433.787
SA6 ORBASSANO	V.Gioberti,19	56.992			56.992
SA7 NICHELINO	V. Amendola	185.896			185.896
SA8 TORINO (E9)	C.so Allamano	508.305			508.305
SA9 TORINO (E27)	V.P.Cossa,280	2.498.374			2.498.374
SA10 SETTIMO T.SE	V.Allende	268.484			268.484
SA11 BORGARO	V.Vitt.di Bologna 1980	134.168			134.168
SA12 COLLEGNO	V.le dei Partigiani	465.117			465.117
SA13 GRUGLIASCO	V.Martin Luter King	694.210			694.210
SA14 NICHELINO	V.Pio La Torre	459.665		89.532	370.133
SA15 TORINO	V. P.Cossa	73.721		7.606	66.115
" SAN MAURO	ex Indap	26.437			26.437
" TORINO	negozio corso Mortara	583.102		19.545	563.557
SA16 TORINO (E 29)	V.Pietro Cossa, 233	3.172.564		83.677	3.088.887
SA18 GRUGLIASCO	V.Prospero, 2-4	524.173			524.173
SA19 GRUGLIASCO	V.Olevano,43	3.521.613		195.645	3.325.968
SA20 RIVOLI	V.Edoardo Baldi, 9	300.274			300.274
SA21 VENARIA	V. Parini, 10	541.166			541.166
SA22 MONCALIERI	P.za Argiroupoli	2.509.079		242.814	2.266.265
SA23 ORBASSANO	V.Riesi	1.671.673			1.671.673
SA24 GRUGLIASCO	V.Cotta 56	1.787.930		319.273	1.468.657
SA25 CHIERI	V.Gozzano	668.259			668.259
SA26 CHIERI	Str.del Ritano	1.007.505			1.007.505
SA28 VENARIA	P.za Michelangelo	4.501.566			4.501.566
SA29 MAPPANO	V.Tibaldi	1.264.707			1.264.707
SA30 BEINASCO	V.Schifani	1.222.124			1.222.124
SA31 SETTIMO T.SE	V. Rio San Gallo	2.180.594			2.180.594
SA35 GRUGLIASCO	V. Riesi 10/a	1.190.308			1.190.308
SA37 NICHELINO 3	Via Cacciatori	1.601.158			1.601.158
SA40 BEINASCO	Via Schifani	3.625.978			3.625.978
SA41 SETTIMO 4	Via Courgné	2.224.631			2.224.631
SA42 SETTIMO T.SE	Via Ariosto 30	2.960.866			2.960.866
SA43 ORBASSANO 3	Via Po	1.342.319			1.342.319
SA44 COLLEGNO 2	P.za Pertini, 8	1.811.838			1.811.838
SA45 BORGARO 3	Via Risorgimento	1.290.956			1.290.956
SA47 TORINO	Via Portofino	4.552.485			4.552.485
SA48 CHIERI	Via Bodoni, 15	2.602.528			2.602.528
SA49 COLLEGNO	C.so Francia, 129	4.385.493			4.385.493
SA50 TORINO	Via S. Secondo, 4	1.826.404			1.826.404
SA51 SAN MAURIZIO	V. Alessandria 21	81.324		25.294	56.030

SA52 CIRIE' 1	V. Zaffiri 5/7/9	1.055.051			1.055.051
SA53 CIRIE' 2	V. Biaune 17	1.006.092			1.006.092
SA54 CASELLE T.SE	V. Vernone 80	997.517			997.517
SA55 TORINO	Via Petrella / V.Petracqua	2.226.007			2.226.007
SA56 TORINO	Via Ivrea / Via Cavagnolo	7.096.556			7.096.556
SA57 TROFARELLO	Via Garibaldi / Via Rigolfo	9.092.620			9.092.620
SA58 BORGARO	Via Perotti, 13	2.172.632			2.172.632
SA59 BEINASCO	Via Orbassano-Giambone	2.818.754			2.818.754
SA60 CHIERI	Via Bodoni	2.906.859			2.906.859
SA61 TORINO SPINA4	Via Fossata-Cigna	8.953.808			8.953.808
SA62 COLLEGNO	C.so Francia, 131/133/135	4.126.779			4.126.779
SA63 CASELLE T.SE	Viale Bona	1.884.425			1.884.425
SA64 SETTIMO T.SE	Via Montenero	5.588.198			5.588.198
"	Loc. Commerciali	0			0
SA65 ORBASSANO	Via Po, 42	2.276.432			2.276.432
SA66 BORGARO	Viale Martiri della Libertà	1.577.451			1.577.451
SA67 BORGARETTO	P.za Kennedy	1.142.397			1.142.397
SA68 VOLVERA	Area Ce 2	1.264.082			1.264.082
SA69 PINEROLO	Ex area "Foro Boario"	1.054.427			1.054.427
SA70 TORINO	Via Livorno (Spina 3)	14.929.408			14.929.408
SA71 ORBASSANO	Via Po	1.296.716			1.296.716
SA72 TORINO	Piazza Ghirlandaio	1.993.126			1.993.126
SA73 CHIERI	Via Revigliasco	1.328.229			1.328.229
SA74 TORINO	Via Tasca	4.804.426			4.804.426
SA75 TORINO	Villa. Olimp Torre Monaco	15.519.525			15.519.525
SA76 TORINO	Villaggio olimpico Edif E	5.551.646			5.551.646
SA77 TORINO	Villaggio olimpico Edif D	3.376.768			3.376.768
SA78 TORINO	Villaggio olimpico Edif F	2.351.449			2.351.449
SA79 SETTIMO T.SE	Via Colle dell'Assietta	3.029.459			3.029.459
SA80 TORINO	Via Portofino	1.320.731			1.320.731
SA81 BEINASCO	Via De Gasperi	344.173			344.173
SA82 BORGARETTO	Via A. Moro	78.833			78.833
SA83 RIVOLI	Via Gatti	542.152			542.152
SA84 NICHELINO	P.zza Dalla Chiesa	3.929.731			3.929.731
SA85 VENARIA	Via Amati	3.542.821			3.542.821
SA86 TORINO	Via Artom	6.196.560			6.196.560
SA286 TORINO	Via Artom (aspi)	5.557.319	137.779	170.583	5.524.245
SA87 PINEROLO	Zona CP9	1.195.834			1.195.834
SA88 CARMAGNOLA	Via Roma	2.516.878			2.516.878
SA89 SETTIMO	Via Colle Assietta (L. 2)	7.031.391			7.031.391
SA90 CHIERI	Via C. Rossi di Montelera	5.354.281			5.354.281
SA91 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VII	4.668.060	16.563		4.684.623
SA92 ORBASSANO	area Chiavazza	4.879.926			4.879.926
SA93 CARMAGNOLA	Via Valperga	2.692.952			2.692.952
SA94 CARMAGNOLA	Via Rubatto	2.170.562			2.170.562
SA95 VILLANOVA D'ASTI	Strada Zabert	1.627.782			1.627.782
SA96 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VIII	5.529.828	16.563		5.546.391
SA97 ORBASSANO	Ex Autocentro	5.250.350			5.250.350
SA98 CHIVASSO	Lotto E	2.160.358			2.160.358
SA 99 BEINASCO	via Rossini (fornaci)	3.436.005			3.436.005
SA101 ALBUGNANO	Via Vezzolano 7	1.357.465			1.357.465
SA102 CHIVASSO	Lotto F	2.174.704	3.660.012		2.174.704

<b>SA103 ORBASSANO</b>	Arpini	0				<b>3.660.012</b>
<b>SA104 RIVOLI</b>	Via Maiasco	<b>2.868.486</b>				<b>2.868.486</b>
<b>SA105 GRUGLIASCO</b>	Il Borgo "A" e "B"	<b>5.398.034</b>	95.395			<b>5.493.429</b>
<b>SA106 VILLANOVA ASTI</b>	Strada Zabert lotto 2	<b>1.970.401</b>				<b>1.970.401</b>
<b>SA107 SETTIMO</b>	Via Colle Assietta (L.2A)	<b>3.236.746</b>				<b>3.236.746</b>
<b>SA108 CIRIE</b>	Via Ricardesco	<b>1.043.906</b>				<b>1.043.906</b>
<b>SA109 CARMAGNOLA</b>	Via Valperga (ex Musetta)	<b>3.122.655</b>				<b>3.122.655</b>
<b>SA111 PORTE</b>	Via Nazionale	<b>2.934.506</b>				<b>2.934.506</b>
<b>SA112 CIRIE</b>	Via De Gasperi	<b>2.936.404</b>				<b>2.936.404</b>
<b>SA114 CARMAGNOLA</b>	Via Valperga lotto 2	0	3.057.818			<b>3.057.818</b>
<b>SA116 GRUGLIASCO</b>	corso M L King	<b>5.682.528</b>				<b>5.682.528</b>
<b>SA117 SETTIMO</b>	Via Colle Assietta (L. 2B)	<b>4.305.383</b>				<b>4.305.383</b>
<b>SA120 SETTIMO</b>	via Assietta (ex Rosso G.)	<b>3.324.669</b>				<b>3.324.669</b>
<b>SA123 ORBASSANO</b>	Arpini (ex Rosso Guarini)	<b>3.720.024</b>				<b>3.720.024</b>
<b>SA126 BEINASCO</b>	v Schifani 12 (ex Q Verde)	<b>1.220.510</b>				<b>1.220.510</b>
<b>SA127 BEINASCO</b>	V Dolci 2 (ex Q verde)	<b>1.092.954</b>				<b>1.092.954</b>
<b>SA128 BEINASCO</b>	V Marconi 13(ex Q. verde)	<b>792.894</b>				<b>792.894</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI</b>		<b>289.838.840</b>	<b>6.984.130</b>	<b>956.235</b>	<b>198.004</b>	<b>295.668.731</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" è così dettagliata:

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI</b>				
<b>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>Valore contabile al 31/12/2014</b>	<b>Variazioni dell'esercizio</b>		<b>Valore contabile al 31/12/2015</b>
		<b>Incremento</b>	<b>Decremento</b>	
<b>SA103 ORBASSANO</b> Arpini	3.650.013	0	3.660.012	<b>0</b>
<b>SA113 ORBASSANO</b> strada volvera	3.168.532	81.049	8.137	<b>3.241.444</b>
<b>SA114 CARMAGNOLA</b> via Valperga lotto 2	3.049.728	8.090	3.057.818	<b>0</b>
<b>SA115 BEINASCO</b> via Giambone	980.660	1.243.164	467	<b>2.223.357</b>
<b>SA119 CARMAGNOLA</b> via Valperga lotto 5	862.704	23.846	5.200	<b>881.350</b>
<b>SA120 SETTIMO</b> via Assietta (ex Rosso Guarini)	0			<b>0</b>
<b>SA122 GRUGLIASCO</b> Paradiso	4.038.387			<b>4.038.387</b>
<b>SA123 ORBASSANO</b> Arpini (ex Rosso Guarini)	0			<b>0</b>
<b>SA129 GRUGLIASCO</b> corso F.lli Cervi (Maroncelli)	519.739	723.370	4.014	<b>1.239.095</b>
<b>SA130 PIOSSASCO</b> via Paperia	832.626	78.401	911.027	<b>0</b>
<b>SA131 CHIVASSO</b> via Berruti	850.879	5.570	0	<b>856.449</b>
<b>SA132 SETTIMO</b> ex Siva lotto 1	2.298.354	6.324.506	16.527	<b>8.606.333</b>
<b>SA133 TORINO</b> via Cottolengo	533.914	411.409		<b>945.323</b>
<b>SA 135 SETTIMO</b> ex Siva lotto 2	1.437.776	27.291	1.465.067	<b>0</b>
<b>SA 136 SETTIMO</b> ex Siva lotto 3	1.741.955	27.146	1.769.101	<b>0</b>
<b>SA 137 ORBASSANO</b> Housing sociale	668.626	2.796.344	3.464.970	<b>0</b>
<b>TOTALE IMMOBILI NON DEFINITI</b>	<b>24.643.892</b>	<b>11.750.186</b>	<b>14.362.340</b>	<b>22.031.738</b>

Acconto area ORBASSANO	276.365			276.365
Acconto area DRUENTO cdq 2	251.086			251.086
Acconto area VENARIA REALE	0		0	0
Acconto area CASELLE via Parrocchia	851.117	10.866		861.983
Acconto area Bruino	203.807			203.807
Acconto area Nichelino	30.000		30.000	0
Acconto locale C.so Mortara 45/c	300.000			300.000
Area Piovasasco Via Paperia	0	911.027	182.958	728.069
<b>TOTALI ACCONTI AREA</b>	<b>1.882.375</b>	<b>921.893</b>	<b>182.958</b>	<b>2.621.310</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO ED ACCONTI</b>	<b>26.526.267</b>	<b>12.672.079</b>	<b>14.545.298</b>	<b>24.653.048</b>

Gli incrementi delle “immobilizzazioni in corso” sono relativi alla rilevazione dei costi diretti e indiretti sostenuti per la realizzazione degli immobili quali gli stati avanzamento lavori, i costi tecnici di progettazione consulenza ed assistenza professionale, l’acquisizione di aree per nuovi programmi costruttivi, oneri di urbanizzazione.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### **Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie**

##### **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo rettificato in caso di perdita permanente di valore, al fine di adeguare il valore delle stesse con la quota di patrimonio netto possedute.

Tali partecipazioni sono state classificate tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto rappresentano investimenti duraturi operati prevalentemente per motivi strategici. L’elenco delle partecipazioni richiesto al punto 5 dell’art. 2427 Codice Civile e le informazioni richieste al comma 3 dell’art. 2426 Codice Civile vengono fornite nelle tabelle delle pagine successive.

#### **Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie**

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
<b>Costo</b>	1.963.897	781.159	2.745.056
<b>Svalutazioni</b>	1.169.491	678.216	1.847.707
<b>Valore di bilancio</b>	794.406	102.943	897.349
Variazioni nell'esercizio			
<b>Svalutazioni</b>	80.000	1.550	81.550
<b>Totale variazioni</b>	-80.000	-1.550	-81.550
Valore di fine esercizio			
<b>Costo</b>	1.963.897	781.159	2.745.056
<b>Svalutazioni</b>	1.249.491	679.766	1.929.257
<b>Valore di bilancio</b>	714.406	101.393	815.799

PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI COMPRESSE NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARE							
Ragione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile o (perdita)	Quota % posseduta	Valore a patrim. netto	Valore di bilancio
<b>SOCIETA' COLLEGATE</b>							
INTERCOOP s.r.l.	Via Perrone n° 3, Torino	1.557.918	1.644.070	(28.017)	37,70%	619.813	587.281
VALDOCCO spa	Piazza Carlo Felice n° 7, Torino	120.000	726.293	252.252	21,07%	153.030	99.880
BICOOP s.r.l.	Via Perrone n° 3, Torino	10.000	218.868	(22.217)	49,00%	107.245	27.245
R.D.S. Società cons. a r.l. in liquid. (*)	Corso Matteotti 47, Torino	10.000	- 14.198	(15.810)	25,00%	- 3.550	-
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>						<b>876.539</b>	<b>714.406</b>
<b>ALTRE SOCIETA'</b>							
COOP.CASA PIEMONTE s.c.	Via Perrone n° 3, Torino	9.140	422.433	(285.058)	21,46%	90.654	2.582
FINABITA s.p.a. (**)	Via A. Nibby n° 10, Roma	1.370.720	1.147.548	(27.266)	1,21%	13.885	13.885
ASSIPIEMONTE '96 srl	Via Perrone n° 3, Torino	454.485	621.627	86.091	18,18%	113.022	82.633
COOP.CONS. CIRIACESE (*)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	2.377	188.020	11.897	0,43%	817	10
EDILCOOPER Soc. Coop. a propr. Divisa	Via XXIII marzo n° 21, Novara	4.474	226.813	1.189	5,77%	13.080	258
O.N.D.A. Società Consortile a r.l. (**)	Via Torino n° 9/6 Collegno (To)	12.000	16.534	4.451	16,67%	2.756	2.000
MUSETTA Società cooperativa	Via Perrone n° 3, Torino	3.900	885.995	(127.500)	0,00%	-	-
SAN PANCRAZIO Società cooperativa (**)	Via Perrone n° 3, Torino	19.147	31.019.438	(923.512)	0,12%	40.502	25
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>						<b>274.716</b>	<b>101.393</b>
<b>Totale partecipazioni</b>						<b>1.151.255</b>	<b>815.799</b>

(\*) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2012

(\*\*) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2014

Per quanto riguarda la partecipazione nella società Bicoop s.r.l. pur non avendo a disposizione il bilancio approvato relativo all'esercizio 2015 si è provveduto prudenzialmente ad accantonare nell'apposito fondo svalutazione partecipazione l'importo di euro 80.000 come stima della perdita durevole di valore della partecipazione.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2014	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2015	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni disinvestimenti		G/c per tipologia	Investimenti	Rivalutaz.	Svalutazioni	Disinvest.		
<b>Partecipazioni in:</b>											
- società controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- società collegate	1.963.897	0	1.169.491	794.406	0	0	0	80.000	0	714.406	0
- altre società	781.134	0	678.191	102.943	0	0	0	1.550	0	101.393	0
<b>Totale crediti</b>	<b>2.745.031</b>	<b>0</b>	<b>1.847.682</b>	<b>897.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.550</b>	<b>0</b>	<b>815.799</b>	<b>0</b>

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

#### Crediti

I Crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza.

#### Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>	5.354.632	-155.500	5.199.132	250.000	4.949.132	
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	76.333.293	-1.113.126	75.220.167	5.480.737	69.739.430	51.311.193
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>81.687.925</b>	<b>-1.268.626</b>	<b>80.419.299</b>	<b>5.730.737</b>	<b>74.688.562</b>	<b>51.311.193</b>

Tali crediti si riferiscono a finanziamenti effettuati verso società, a fronte di specifici investimenti effettuate dalle stesse.

Tutti i prestiti sono fruttiferi di interessi allineati con il tasso di interesse legale. Tutti i prestiti verranno restituiti entro i cinque anni.

Il fondo svalutazione crediti va a coprire il possibile rischio sul credito verso le società collegate ed è pari ad euro 259 mila. Si dà atto infine che la cooperativa si è impegnata, nei confronti della banca Intesa Sanpaolo, a non effettuare rientri di finanziamenti a qualsiasi titolo effettuati nei confronti della società Bicoop, sino al momento dell'esdebitamento di quest'ultima nei confronti della prefata banca.

La voce "B III 2) d) Crediti verso altri" è così composto:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito soci per fdo costruz	5.163.882	69.304.394	6.799.890	69.011.663
Credito consorzio Onda	15.161	128.616	15.761	143.527
Credito coop Pallanza	100.000	0	100.000	0
Credito Imato in liquidazione	706.780	0	706.780	0
Credito Abita in liquidazione	1.694	0	1.694	0
Credito San Pancrazio	300.000	0	0	0
Credito caparra confirm.	0	300.000	0	355.000
Deposito a cauzione	0	6.420	0	5.758
Fondo svalutazione	(806.780)	0	(806.780)	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>5.480.737</u></b>	<b><u>69.739.430</u></b>	<b><u>6.817.345</u></b>	<b><u>69.515.948</u></b>

Il credito verso soci per Fondo Costruzione, pari ad euro 74,4 milioni rappresenta gli importi ancora dovuti dai soci a titolo Fondo Costruzione in conformità alle disposizioni statutarie ed alle conseguenti determinazioni di ordine gestionale. Tale importo ha scadenza oltre i 5 anni per euro 23,2 milioni. Nel corso dell'esercizio è stato accantonato al fondo svalutazione crediti il 100% dei crediti residui verso imprese con procedure concorsuali in corso.

Il finanziamento al consorzio Onda, pari ad originari euro 198 mila, verrà restituito secondo il piano di rientro che è stato sottoscritto in data 23 febbraio 2005, all'interno della scrittura privata che regola i rapporti fra i consorziati. Il finanziamento, fruttifero a tassi allineati con il mercato, comprende una quota pari a euro 33 mila di durata superiore ai cinque anni.

Si presenta un prospetto riassuntivo dei movimenti dei crediti relativi alle immobilizzazioni finanziarie.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2014	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2015	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni disinvestimenti		G/c per tipologia	Investimenti	Rivalutaz.	Svalutazioni	Disinvest.		
<b>Crediti in:</b>											
- società collegate	10.750.182	0	5.395.550	5.354.632	0	0	0		155.500	5.199.132	0
- altre società	2.266.419	0	2.107.131	159.288	0	0	0	0	15.511	143.777	0
- verso altri	112.929.296	0	36.755.291	76.174.005	0	5.300.662	0	55.000	6.343.277	75.076.390	0
<b>Totale crediti</b>	<b>125.945.897</b>	<b>0</b>	<b>44.257.972</b>	<b>81.687.925</b>	<b>0</b>	<b>5.300.662</b>	<b>0</b>	<b>55.000</b>	<b>5.687.405</b>	<b>80.419.299</b>	<b>0</b>

**Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica****Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica**

Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
PIEMONTE	5.199.132	75.220.167	80.419.299
<b>Totale</b>	<b>5.199.132</b>	<b>75.220.167</b>	<b>80.419.299</b>

**Valore delle immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

**Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie**

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	101.393	101.393
Crediti verso imprese collegate	5.199.132	5.199.132
Crediti verso altri	75.220.167	75.220.167

**Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese**

	Valore contabile	Fair value
<b>Totale</b>	<b>101.393</b>	<b>101.393</b>

**Dettaglio del valore dei crediti verso imprese collegate**

	Valore contabile	Fair value
<b>Totale</b>	<b>5.199.132</b>	<b>5.199.132</b>

**Dettaglio del valore dei crediti verso altri**

	Valore contabile	Fair value
<b>Totale</b>	<b>75.220.167</b>	<b>75.220.167</b>

**Attivo circolante****Rimanenze****Analisi delle variazioni delle rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.074.050	3.743.104	7.817.154
<b>Totale rimanenze</b>	<b>4.074.050</b>	<b>3.743.104</b>	<b>7.817.154</b>

**Rimanenze**

Le rimanenze pari a euro 7.817.154 si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione degli interventi di Alba (CN) per euro 5.000.000 e di Orbassano (TO) per euro 2.817.154. L'intervento è finanziato con i Fondi Immobiliari e il contratto sottoscritto con la S.G.R. di riferimento prevede, per l'intervento di Alba, la vendita dell'immobile al termine della costruzione e la contestuale riassegnazione in diritto di superficie per 13 anni alla Cooperativa. L'intervento di Orbassano, al termine della costruzione, verrà ceduto alla S.G.R. e contestualmente della stessa locato alla Cooperativa per quindici anni.

**Attivo circolante: crediti****Crediti**

I Crediti compresi nell'attivo circolante sono direttamente collegati alle attività caratteristiche della Cooperativa. Tali crediti sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza. Il valore contabile di tutti i crediti è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti.

**Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante****Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	3.037.685	-671.003	2.366.682	1.601.972	764.710
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	167.914	35.832	203.746	203.746	
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.015.255	339.921	1.355.176	1.355.176	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	5.704.984	1.297.193	7.002.177	5.635.459	1.366.718
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>9.925.838</b>	<b>1.001.943</b>	<b>10.927.781</b>	<b>8.796.353</b>	<b>2.131.428</b>

La voce "C II 1) Crediti verso clienti" è così composta:

<b>Crediti verso clienti</b>	<b><u>2015</u></b>		<b><u>2014</u></b>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cambiali attive	184.786	764.710	225.555	709.261
Clienti	1.918.031	0	2.597.819	0
Fondo svalutazione crediti	(500.845)	0	(494.950)	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>1.601.972</u></b>	<b><u>764.710</u></b>	<b><u>2.328.424</u></b>	<b><u>709.261</u></b>

Il fondo svalutazione dei crediti verso clienti nel corso dell'esercizio ha subito la seguente movimentazione:

<b>saldo al 31 dicembre 2014</b>	<b><u>494.950</u></b>
Utilizzo dell'esercizio	(196.654)
Accantonamento dell'esercizio	<u>202.549</u>
<b>saldo al 31 dicembre 2015</b>	<b><u>500.845</u></b>

Le cambiali attive sono relative alla dilazione concessa ai soci per addivenire all'assegnazione in proprietà degli alloggi già avuti in godimento ai sensi della Legge 31 gennaio 1992 n° 179. Tali cambiali sono tutte ipotecarie ed al momento non si sono manifestati crediti inesigibili.

Nella voce "C II 3) Crediti verso imprese collegate" sono stati classificati i crediti verso le collegate che si riferiscono principalmente al credito verso Bicoop s.r.l.. Il valore contabile dei crediti è stato rettificato, al

fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti che alla data di bilancio ammonta a euro 514 mila riferito alla prefata società.

Nella voce "C II 4) Crediti tributari" sono stati classificati i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria.

La voce, complessivamente pari ad euro 1.355 mila, comprende crediti per I.V.A. pari ad euro 645 mila, crediti per imposte dirette pari ad euro 710 mila.

Di seguito riportiamo un dettaglio dei crediti per la voce di bilancio "C II 5) Crediti verso altri"

Crediti verso altri (non soci)	2015		2014	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso Regione	4.726.538	540.918	3.087.149	1.049.249
Crediti vari	462.276	0	408.560	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>5.188.814</u></b>	<b><u>540.918</u></b>	<b><u>3.495.709</u></b>	<b><u>1.049.249</u></b>

I crediti verso Regione sono riferiti ai finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi. Tali crediti sono esposti con l'indicazione di entro ed oltre in funzione del presumibile pagamento da parte della Regione Piemonte relativo all'avanzamento dei lavori.

Crediti verso altri (soci)	2015		2014	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Cred. Sott. Fondo di mutualità	214.883	546.621	304.985	457.476
Crediti per Area	0	0	490	0
Cred. Imu anni precedenti	10.481	278.746	10.147	291.234
Crediti diversi	255.323	433	129.303	433
Fondo svalutazione crediti	(34.042)	0	(34.042)	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>446.645</u></b>	<b><u>825.800</u></b>	<b><u>410.883</u></b>	<b><u>749.143</u></b>

I crediti per fondo di mutualità rappresentano la quota residua da versare alla Cooperativa che i soci si sono impegnati a versare con la scrittura privata sottoscritta all'atto dell'assegnazione dell'alloggio.

Nel prospetto seguente sono riportati, distintamente per ciascuno dei conti e sottoconti interessati, sia gli importi complessivi che quelli la cui scadenza è superiore ai cinque anni:

	2015		2014	
	<u>Tot. crediti</u>	<u>di cui sup. 5 anni</u>	<u>Tot. crediti</u>	<u>di cui sup. 5 anni</u>
crediti vs. clienti	2.366.682	0	3.037.685	0
crediti vs. colleg	203.746	0	167.914	0
crediti tributari	1.355.176	0	1.015.255	0
crediti vs. altri	5.729.732	0	4.544.958	0
crediti vs. soci	1.272.445	0	1.160.026	0
<b>totale crediti</b>	<b><u>10.927.781</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.925.838</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica****Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	PIEMONTE	2.366.682	203.746	1.355.176	7.002.177	10.927.781
<b>Totale</b>		2.366.682	203.746	1.355.176	7.002.177	10.927.781

**Attivo circolante: disponibilità liquide****Variazioni delle disponibilità liquide****Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide**

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	1.583.091	22.039	1.605.130
Variazione nell'esercizio	2.143.630	-4.295	2.139.335
Valore di fine esercizio	3.726.721	17.744	3.744.465

**DISPONIBILITA' LIQUIDE**

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 3.744 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 2.139 mila.

**Ratei e risconti attivi****RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Nei ratei e risconti attivi sono iscritti, rispettivamente, proventi di competenza dell'esercizio che si renderanno esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti nell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

**Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	5.696	1.629	7.325
Altri risconti attivi	552.815	-89.119	463.696
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	558.511	-87.490	471.021

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti che, analiticamente, sono di seguito elencati:

<b>Ratei attivi</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Ratei attivi diversi	7.325	5.696
<b>Totale</b>	<b><u>7.325</u></b>	<b><u>5.696</u></b>

<b>Risconti attivi</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Risconti attivi diversi	335.308	434.706
Risconti per manutenzione straordinaria	128.388	118.109
<b>Totale</b>	<b><u>463.696</u></b>	<b><u>552.815</u></b>

I risconti attivi diversi sono costituiti prevalentemente dal risconto generato dalla fatturazione da parte del consorzio ONDA per la gestione delle abitazioni site al secondo piano fuori terra nel complesso di Collegno "Villa 5", per una durata residua di 9 anni. A fronte di detti costi, che verranno rilasciati annualmente in quota parte, la Cooperativa incassa dei canoni con cadenza semestrale.

I risconti per manutenzione straordinaria sono descritti nella loro funzione alla voce della Nota Integrativa che descrive i ratei e risconti passivi.

## **Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**

### **Patrimonio netto**

#### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

##### **Capitale sociale**

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato dalle azioni sottoscritte dai soci, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di nuovi soci e del recesso di altri nel seguente modo:

<b>Capitale sociale</b>		<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Capitale sociale ad inizio esercizio n°	9.420	235.500	231.850
Quote dei nuovi soci ammessi n.	290	7.250	6.200
Quote dei soci dismessi n.	(2.331)	(58.275)	(2.550)
<b>Capitale sociale al 31/12/2015 azioni n° 7.379</b>		<b><u>184.475</u></b>	<b><u>235.500</u></b>

Ai sensi dell'articolo 2528 comma 4 del Codice Civile si dà atto che nel corso dell'esercizio sono state esaminate dal Consiglio di Amministrazione 290 domande di ammissione e nessuna di queste domande è stata respinta. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'esclusione dei soci che risultavano senza recapito e che non rinnovavano la tessera da oltre 5 anni, delibera che ha comportato l'esclusione di 2.123 soci.

#### **Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	235.500		7.250	58.275		184.475
<b>Riserva legale</b>	45.607.750		532.836			46.140.586
<b>Varie altre riserve</b>	168.431.716		5.000.000			173.431.716
<b>Totale altre riserve</b>	168.431.716		5.000.000			173.431.716
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	549.315	549.315			398.217	398.217
<b>Totale patrimonio netto</b>	214.824.281	549.315	5.540.086	58.275	398.217	220.154.994

#### **Dettaglio varie altre riserve**

	Descrizione	Importo
<b>Totale</b>	Fondo Costruzioni	167.529.121
	R.Indiv.le art. 55 DPR 917/86	5.902.595
		173.431.716

La Riserva legale della Cooperativa è indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 16 dicembre 1977 n° 904 ed ha accolto la totalità degli utili maturati al netto di quanto devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Occorre altresì darsi atto che, trattandosi di una cooperativa iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente, anche le altre riserve incluse nel Patrimonio Netto sono da considerarsi indivisibili fra i soci durante la vita della Cooperativa ed in caso di sua liquidazione.

Il Fondo Costruzione, pari ad euro 167 milioni, accoglie l'importo che il socio si impegna, all'atto dell'assegnazione in godimento dell'alloggio, a versare alla Cooperativa al fine di ricostituire le fonti di finanziamento utilizzate dalla cooperativa stessa per la costruzione dello specifico intervento costruttivo. La sua natura è del tutto assimilabile a quanto previsto dall'art. 2525 del Codice Civile quando prevede la necessità di versamenti a titolo di sovrapprezzo quote per i soci subentranti in una cooperativa già capitalizzata.

### **Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

#### **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto**

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	184.475	quote soci	cop perdite/rest ai soci	184.475
<b>Riserva legale</b>	46.140.586	accantonamento utili	copertura perdite	46.140.586
Altre riserve				
<b>Varie altre riserve</b>	173.431.716	capitale	copertura perdite	173.431.716
<b>Totale altre riserve</b>	173.431.716			173.431.716
<b>Totale</b>	219.756.777			219.756.777
<b>Residua quota distribuibile</b>				219.756.777

#### **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

	Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Fondo Costruzione	167.529.121	CAPITALE	COPERTURA PERDITE	167.529.121
	R.Indiv.le art. 55 DPR 917/86	5.902.595	CAPITALE	COPERTURA PERDITE	5.902.595
<b>Totale</b>		173.431.716			

### **Fondi per rischi e oneri**

#### **Informazioni sui fondi per rischi e oneri**

##### **FONDO PER RISCHI E ONERI**

Il fondo per rischi ed oneri accoglie principalmente il fondo ammortamento finanziario calcolato sugli immobili, costruiti in diritto di superficie, concessi in godimento ai soci e riflette il minore valore degli alloggi per la possibile cessione gratuita degli stessi alla scadenza del diritto di superficie.

Il fondo è stato utilizzato per le assegnazioni in proprietà avvenute nell'esercizio.

Inoltre, il fondo rischi ed oneri accoglie un accantonamento pari ad euro 616.577 per far fronte alla possibilità di rigetto da parte dell'amministrazione pubblica di una parte di richiesta del credito I.R.E.S., iscritto nei crediti tributari relativo agli anni dal 1985 al 1989 e dal 1994 al 1997.

## Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	15.451.458	15.451.458
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	942.961	942.961
Utilizzo nell'esercizio	223.889	223.889
Totale variazioni	719.072	719.072
Valore di fine esercizio	16.170.530	16.170.530

Nell'anno 2015 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

<b>Fondo al 31 dicembre 2014</b>	euro	14.834.881
Accantonamento	euro	942.961
A dedurre utilizzo fondo	euro	(223.889)
<b>Fondo al 31 dicembre 2015</b>	euro	<u><b>15.553.953</b></u>

Nell'anno 2015 il fondo rischi contenzioso I.RE.S. non si è movimentato.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato****Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

## Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	455.386
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	56.398
Utilizzo nell'esercizio	11.419
Totale variazioni	44.979
Valore di fine esercizio	500.365

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

La Cooperativa ha provveduto ad effettuare gli accantonamenti di cui all'art. 2120 e 2121 del Codice Civile, secondo la disciplina prevista dagli stessi articoli, dalla Legge n° 297 del 29 maggio 1982 e dal contratto nazionale di lavoro.

Tali accantonamenti hanno comportato, nel Fondo trattamento di fine rapporto, i seguenti movimenti comparati con l'esercizio precedente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	455.386	409.721
Accantonamento di competenza dell'esercizio	56.398	45.665
Utilizzi e fondi complementari	(11.419)	0
<b>Fondo al 31 dicembre 2015</b>	<u><b>500.365</b></u>	<u><b>455.386</b></u>

**Debiti****Variazioni e scadenza dei debiti****DEBITI**

I debiti della Cooperativa sono raggruppati nello Stato Patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza al termine di tale esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio ulteriore dei debiti.

**Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	22.716.197	-141.255	22.574.942	224.010	22.350.932
<b>Debiti verso banche</b>	79.698.604	-865.146	78.833.458	10.126.775	68.706.683
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	16.121.198	2.724.089	18.845.287	5.068.546	13.776.741
<b>Acconti</b>	3.400.000	3.600.000	7.000.000	4.400.000	2.600.000
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.469.905	-1.441.006	2.028.899	2.028.899	
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	12.047	-987	11.060	11.060	
<b>Debiti tributari</b>	143.097	-79.139	63.958	63.958	
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	52.648	3.410	56.058	56.058	
<b>Altri debiti</b>	7.016.939	-223.572	6.793.367	4.104.257	2.689.110
<b>Totale debiti</b>	132.630.635	3.576.394	136.207.029	26.083.563	110.123.466

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio della voce Debiti

**Debiti verso soci per finanziamenti**

I debiti verso soci per finanziamenti sono così composti:

	<b><u>2015</u></b>		<b><u>2014</u></b>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: fondo di mutualità	224.010	21.953.014	225.297	22.079.070
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito speciale	0	140.920	0	149.087
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito forzoso	0	167.533	0	175.370
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: altri prestiti	0	89.465	0	87.373
<b>TOTALE</b>	<b><u>224.010</u></b>	<b><u>22.350.932</u></b>	<b><u>225.297</u></b>	<b><u>22.490.900</u></b>

Le voci del sopra esposto prospetto rappresentano, complessivamente, quanto versato dai soci assegnatari per poter fruire dell'alloggio; trattasi per lo più di somme che ogni anno vengono diminuite di 1/99° del loro ammontare al fine di rendere omogeneo il finanziamento, a suo tempo ottenuto dalla Cooperativa, dal socio assegnatario, rispetto al bene per cui tale finanziamento è stato utilizzato. Tali finanziamenti non sono rimborsabili ai soci se non previo rilascio dell'alloggio.

La riclassificazione entro ed oltre 12 mesi rappresenta la proventizzazione di 1/99° delle somme complessivamente versate dai soci.

### Debiti verso banche

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	5.189.860	68.706.683	7.207.190	68.725.331
Finanziamento a breve termine c/c passivi bancari	4.936.915	0	3.766.083	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>10.126.775</u></b>	<b><u>68.706.683</u></b>	<b><u>10.973.273</u></b>	<b><u>68.725.331</u></b>

### Debiti verso altri finanziatori

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Mutuo chirografario regionale	0	148.869	176	148.693
Debiti verso comune per OOUU	308	308.674	308	308.990
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.424.916	0	1.424.916
Debiti verso Regione Fin, Piano Casa	2.161.334	1.927.619	485.697	2.714.339
Debiti verso Regione art. 9	0	9.966.663	0	9.966.663
Debiti verso Social Housing	0	0	54.000	0
Debiti Piano Casa Nazionale	2.906.904	0	0	1.017.416
<b>TOTALE</b>	<b><u>5.068.546</u></b>	<b><u>13.776.741</u></b>	<b><u>540.181</u></b>	<b><u>15.581.017</u></b>

Il debito verso Regione, denominato art. 9 Legge 493/93 e quello denominato Legge 179/92, accolgono il 50% dei finanziamenti ottenuti ai sensi delle leggi citate che dovranno essere restituiti a partire dal trentesimo anno dalla data di fine lavori degli interventi a cui sono destinati. La restante parte del contributo, concesso a fondo perduto, è stato girocontato a risconto passivo, e viene imputato a conto economico in funzione degli anni di utilizzo di tale contributo.

Il conto debito verso Regione per il finanziamento Piano Casa e Piano Casa Nazionale, per un importo complessivo pari ad euro 6,9 milioni accoglie il debito per i contributi che sono stati erogati alla cooperativa, in relazione a questi finanziamenti, ma i cui interventi costruttivi sono ancora in corso e quindi esiste la possibilità che vengano revocati se non vengono ultimati i lavori. Il debito, ottenuta la certificazione dalla Regione, viene contabilizzato a risconti passivi e proventizzato in funzione della durata del mutuo.

### Acconti

La voce "D 6) Acconti", di euro 7,0 milioni, si riferisce agli acconti incassati dalla SGR in relazione al contratto di cessione in proprietà dell'intervento in Alba (CN) per euro 4,4 milioni e di Orbassano area Arpini per euro 2,6 milioni, di cui è già stata fatta menzione nell'attivo relativamente alla voce rimanenze.

## ACCONTI

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Intervento in Alba	4.400.000	0	0	3.400.000
Intervento in Orbassano	0	2.600.000	0	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>4.400.000</u></b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.400.000</u></b>

**Debiti verso fornitori**

La voce "D 7) Debiti verso fornitori" è così composta:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Fornitori	1.153.155	0	2.276.819	0
Fatture da ricevere	609.567	0	729.972	0
Debiti verso imprese per ritenute a garanzia	266.177	0	119.116	343.998
<b>TOTALE</b>	<b><u>2.028.899</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.125.907</u></b>	<b><u>343.998</u></b>

I debiti verso fornitori si riferiscono per circa euro 731 mila a debiti verso le imprese di costruzione per gli interventi costruttivi in corso: il debito è stato saldato per circa l'85% alla data di redazione del bilancio.

**Debiti tributari**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Debiti v/ Stato per IRPEF (rit. pag. a gennaio)	62.760	92.572
Debiti vari	1.198	50.525
<b>TOTALE</b>	<b><u>63.958</u></b>	<b><u>143.097</u></b>

**Altri debiti**

La voce "D14) altri debiti" è così composta:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Debiti v/dipendenti	140.562	0	95.750	0
Debiti v/Regione per rin.canoni	494.472	0	439.952	0
Debiti v/Regione per contributi	762.415	0	872.380	0
Debiti per riserva manut	0	0	65.948	0
Debiti per f.do solidarietà	78.612	0	42.378	0
Caparra confirmatoria.	58.716	0	62.000	57.216
Deb.v/soci per rest.f.do di m.tà	221.776	0	292.097	0
Debiti vari	39.757	3.000	35.780	2.042
Anticipi	96.272	0	114.267	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>1.892.582</u></b>	<b><u>3.000</u></b>	<b><u>2.020.552</u></b>	<b><u>59.258</u></b>

**Debiti verso soci**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Debiti v/soci per interessi	550.782	0	557.892	0
Soci c/ f.do man. str. canoni	575.967	2.303.862	544.797	2.179.186
Debiti v/soci per anticipi	87.238	348.951	89.608	345.644
Altri debiti v/ soci	997.688	33.297	915.202	304.800
<b>TOTALE</b>	<b><u>2.211.675</u></b>	<b><u>2.686.110</u></b>	<b><u>2.107.499</u></b>	<b><u>2.829.630</u></b>

Si tratta dei debiti verso soci che hanno natura diversa da quella finanziaria.

I debiti verso soci per interessi sono relativi agli interessi maturati nell'anno sul fondo mutualità e pagati nel mese di aprile 2016. Ai fini di una migliore comparazione fra i dati è stata effettuata una riclassificazione dei dettagli del saldo dei precedenti esercizi.

I debiti con scadenza superiore a 12 mesi, relativi anche a creditori diversi dalle banche, sono riportati nel seguente prospetto, evidenziando distintamente per ciascuno dei conti e sottoconti interessati, sia gli importi complessivi che quelli la cui durata residua alla chiusura dell'esercizio risulta superiore a cinque anni.

**Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per fin	22.350.932	17.880.746	22.490.900	19.117.265
Debiti verso banche	68.706.683	52.936.818	68.725.331	53.462.187
Debiti v/altri finanziatori	13.776.741	11.699.020	15.581.017	11.847.326
Acconti	2.600.000	0	3.400.000	0
Debiti v/fornitori	0	0	343.998	0
Altri debiti	3.000	0	59.258	0
Debiti verso soci	2.686.110	0	2.829.630	0
<b>TOTALE</b>	<b><u>110.123.466</u></b>	<b><u>82.516.584</u></b>	<b><u>113.430.134</u></b>	<b><u>84.426.778</u></b>

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i 5 anni sono stati stimati sulla base di dati statistici acquisiti da cui risulta che il turn-over dei soci assegnatari è di circa il 4% all'anno. Pertanto, essendo il rilascio dell'alloggio presupposto della restituzione del prestito a suo tempo effettuato, come già specificato precedentemente alla voce debiti verso soci, si può ritenere che nell'arco dei prossimi cinque anni circa il 20% dei prestiti ricevuti dai soci a tale scopo (l'assegnazione) saranno rimborsati. Occorre però precisare che i nuovi assegnatari dovranno, a loro volta, riversare tali somme al fine di ottenere l'assegnazione, da ciò deriva che la sopra esposta stima è assolutamente prudentiale.

Il debito oltre i cinque anni verso banche è pari a quanto indicato nei piani di ammortamento dei mutui fondiari mentre il debito oltre i cinque anni verso gli altri finanziatori è prevalentemente il debito verso la

Regione Piemonte relativo ai finanziamenti ricevuti, denominati art. 9 ed VIII biennio, che saranno restituiti dal 30° anno al 45° anno dalla data di assegnazione ai soci degli alloggi.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

#### Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese collegate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	PIEMONTE	22.574.942	78.833.458	18.845.287	7.000.000	2.028.899	11.060	63.958	56.058	6.793.367	136.207.029
<b>Totale</b>		22.574.942	78.833.458	18.845.287	7.000.000	2.028.899	11.060	63.958	56.058	6.793.367	136.207.029

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

#### Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti			22.574.942	22.574.942
Debiti verso banche	73.896.543	73.896.543	4.936.915	78.833.458
Debiti verso altri finanziatori			18.845.287	18.845.287
Acconti			7.000.000	7.000.000
Debiti verso fornitori			2.028.899	2.028.899
Debiti verso imprese collegate			11.060	11.060
Debiti tributari			63.958	63.958
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			56.058	56.058
Altri debiti			6.793.367	6.793.367
<b>Totale debiti</b>	73.896.543	73.896.543	62.310.486	136.207.029

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 73.896.543 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa. I debiti residui pari ad euro 4.936.915 si riferiscono a c/c passivi bancari.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

#### Dettaglio dei finanziamenti effettuati da soci della società

	Quota in scadenza
<b>Totale</b>	22.574.942
	22.574.942

**Ratei e risconti passivi****RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Nei ratei e risconti passivi sono iscritti, rispettivamente, costi di competenza dell'esercizio che diverranno esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti nell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

**Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	261.243	80.144	341.387
<b>Altri risconti passivi</b>	51.743.966	-369.654	51.374.312
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	52.005.209	-289.510	51.715.699

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti di seguito elencati:

<b>Ratei passivi</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Ratei passivi per spese condominiali	147.544	60.436
Ratei passivi per interessi ammortamento mutui	154.883	162.172
Ratei passivi per pag. diritti di superficie	0	0
Ratei passivi diversi	38.960	38.635
<b>TOTALE</b>	<b><u>341.387</u></b>	<b><u>261.243</u></b>

<b>Risconti passivi</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	7.402.001	6.880.643
Risconti su interessi per cambiali attive	35.361	14.145
Risconti passivi 8° biennio	936.318	963.293
Risconti passivi art. 9	6.703.708	6.894.086
Risconti passivi per POR	5.159.201	5.470.472
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	2.448.000	2.601.000
Risconti passivi Piano Casa	21.106.819	20.979.975
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	7.437.818	7.797.720
Risconti passivi Social Housing	136.926	142.632
Risconti passivi per telefonia	8.160	0
	<b><u>51.374.312</u></b>	<b><u>51.743.966</u></b>

Il risconto passivo relativo alla voce manutenzioni cicliche e ricorrenti è calcolato come differenza tra il costo sostenuto dalla Cooperativa per le manutenzioni e il contributo erogato dalla Regione a questo scopo integrato dalla percentuale dalle somme versate dai soci nell'esercizio per il medesimo scopo.

Si ritiene che la manutenzione prevedibile, nel medio lungo periodo, sia pari ad un costo complessivo sostanzialmente omologo con il totale dei ricavi sopra riferiti.

I risconti passivi art. 9 e VIII biennio si riferiscono alla proventizzazione del contributo, concesso dalla Regione Piemonte, riferito alla Legge 179/92, relativamente alla parte di contributo a fondo perduto che è stato riscontato in 45 anni.

Il risconto passivo Piano Casa si riferisce alla proventizzazione del contributo a fondo perduto, concesso dalla Regione Piemonte riferito alla Legge denominata "10.000 alloggi entro il 2012", che

è stato riscontato in funzione della durata del finanziamento ottenuto per la realizzazione dell'intervento.

### **CONTI D'ORDINE**

Gli impegni di maggior rilievo, sono di seguito riportati e raggruppati per voci di bilancio, terzi interessati, motivazioni dell'impegno assunto e relativi importi.

#### **GARANZIE REALI PRESTATE**

Le garanzie reali prestate sono relative alle ipoteche iscritte sui nostri immobili, tali garanzie pari a circa euro 402 milioni, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 73,8 milioni.

Nel corso dell'esercizio si è provveduto, con l'ausilio del sistema bancario, ad effettuare una analitica revisione degli importi delle ipoteche in carico alla Cooperativa. Tale riconciliazione si è resa necessaria in quanto negli scorsi esercizi si erano ridotti gli importi relativi alle iscrizioni ipotecarie con l'estinguersi dei mutui, senza tenere conto dei rinnovi in automatico eseguiti dalle banche per periodi decisamente superiori alle scadenze del debito.

L'importo pari ad euro 402 milioni comprende anche una quota significativa di iscrizioni ipotecarie su mutui già interamente rimborsati negli esercizi precedenti.

#### **GARANZIE PERSONALI RICEVUTE**

Le fideiussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 26.156 mila sono di seguito specificate; per quanto attiene quelle rilasciate dalle compagnie di assicurazione per obblighi di fare si osserva che esse comportano il diritto di rivalsa da parte della compagnia.

- fideiussione prestata nel nostro interesse per esecuzione o rateizzazione oneri di urbanizzazione nei vari Comuni degli interventi per euro 3.608.682;
- fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 179/92 a favore della Regione Piemonte per euro 12.332.312;
- fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 493 Art. 9 del 4 dicembre 1993 a favore del Comune di Torino per euro 3.208.397;
- fideiussioni prestate per tutte le altre prestazioni per euro 9.246.348.

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 295 milioni sono assicurati contro i rischi derivanti dagli incendi con la Compagnia di assicurazione: Unipol Assicurazioni per l'intero importo.

Tra i conti d'ordine viene inoltre evidenziato, per euro 3,6 milioni, l'importo della parte del credito verso soci che, per la particolare struttura dell'agevolazione regionale di cui godono le cooperative edilizie di abitanti, verrà coperta non da esborsi del socio assegnatario ma da contributi erogati dalla Regione per suo conto.

**APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 del 1992**

La Cooperativa ha posto in essere le procedure per potere applicare le disposizioni contenute nella Legge "Botta Ferrarini" relativamente alla assegnazione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari in godimento delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

Le norme di legge, per quanto sin qui predisposto e sottoposto al nulla osta dei comuni competenti quali concedenti del diritto di superficie hanno comportato l'assegnazione in proprietà, fino al 31 dicembre 2015, di 1.878 alloggi per un totale di circa euro 42,52 milioni a valore di bilancio e contestuale accollo, da parte degli assegnatari in proprietà, di mutui per circa euro 14,7 milioni.

La Cooperativa ha nel corso dell'esercizio assegnato in proprietà ai soci, i seguenti alloggi:

- n. 3 alloggi, in Nichelino (Via Pio La Torre);
- n. 3 alloggi, in Moncalieri (P.za Argiroupoli);
- n. 1 alloggio, in Torino (Via Pietro Cossa 293/20);
- n. 1 alloggio, in San Maurizio C.se (Via Alessandria)
- n. 5 alloggi, in Grugliasco (Via Rino Gaetano)
- n. 3 alloggi in Grugliasco (Via Olevano).

Per gli ulteriori interventi, che saranno oggetto della assegnazione in proprietà, la Cooperativa ha provveduto a tutti gli adempimenti previsti dalla modifica all'art 18 della Legge 179/92, pertanto si ritiene di consultare i soci degli interventi il cui costo è conveniente per gli stessi.

**Nota Integrativa Conto economico****Valore della produzione**

I Ricavi dell'esercizio sono già esposti nel conto economico secondo categorie di attività per consentire una migliore valutazione dei risultati conseguiti.

Nel prospetto seguente gli stessi ricavi sono ulteriormente dettagliati.

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività****Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività**

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Somme dovute da Statuto Social	6.353.348
	Canoni	318.318
	Tesserato d'esercizio	86.025
	Rimborso TASI	593.686
	Assegnazioni e trasferimenti	180.455
	Altri ricavi	41.635
<b>Totale</b>		<b>7.573.467</b>

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica****Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Valore esercizio corrente
<b>Totale</b>	PIEMONTE	<b>7.573.467</b>
		<b>7.573.467</b>

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio delle voci componenti il Valore della Produzione del Conto Economico.

<b>PROVENIENZA DEI RICAVI</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
Somme dovute Art. 7 e 47 Statuto Sociale	5.439.860	5.405.832
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	468.381	468.019
Somme dovute per spese generali	442.477	440.766
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	2.630	7.936
Canoni	186.239	186.113
Canoni da alloggi dati a terzi non soci	132.079	168.098
Tessere d'esercizio	86.025	84.288
Rimborso TASI	593.686	565.174
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	180.455	108.488
Altri ricavi	41.635	30.892
<b>Totale</b>	<b><u>7.573.467</u></b>	<b><u>7.465.606</u></b>
<b>-VARIAZIONI DELLE RIMANENZE</b>	<b><u>3.743.104</u></b>	<b><u>2.460.172</u></b>
<b>-INCREMENTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI</b>	<b><u>18.717</u></b>	<b><u>15.933</u></b>
-ALTRI RICAVI E PROVENTI – CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
Contributi regionali su Legge 28/76	121.900	190.466
Contributi regionali manutenzione straordinaria.	409.768	419.159
Contributi regionali VIII biennio	26.975	26.975
Contributi regionali Art. 9	190.377	190.377
Contributi regionali Legge 21	153.000	153.000
Contributi regionali POR	252.938	263.496
Contributi regionali Piano casa	1.034.700	983.537
Contributi contratto di Quartiere	359.902	359.902
<b>Totale</b>	<b><u>2.549.560</u></b>	<b><u>2.586.912</u></b>
<b>-RECUPERO COSTI DI GESTIONE</b>	<b><u>3.393.561</u></b>	<b><u>3.445.310</u></b>
<b>-ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b><u>926.946</u></b>	<b><u>797.614</u></b>
<b>-TOTALE</b>	<b><u>18.205.355</u></b>	<b><u>16.771.547</u></b>

I ricavi complessivamente indicati nel valore della produzione riflettono la diversa impostazione giuridico contabile adottata, come indicato in modo analitico nei criteri generali.

I ricavi relativi ai canoni da alloggi dati a terzi sono marginali rispetto all'attività della Cooperativa, ma sono comunque previsti dallo Statuto Sociale alla lettera m) dell'articolo 3b.

L'incremento dei ricavi evidenziato nella voce A1) è dovuto principalmente al riaddebito ai soci della tassa TASI.

La variazione delle rimanenze è dovuta alla realizzazione dell'intervento di Alba (CN) ed Orbassano, come già spiegato nel paragrafo delle rimanenze.

I ricavi iscritti nella voce "recupero costi di gestione" rappresentano null'altro che la gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento e trovano la contropartita nei costi, nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile si forniscono le informazioni richieste dall'articolo 2512 del codice civile comma 1 n° 1.

la voce A1) del conto economico comprende la vendita di beni e servizi ai soci per il 95,34% del totale. Pertanto l'attività della società ha realizzato la condizione di prevalenza di cui agli articoli 2512 e 2513 del Codice Civile.

Si da altresì atto che non si è realizzato altro tipo di scambio mutualistico rispetto a quello proprio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, si è pertanto anche verificata la condizione statutariamente prevista in ordine alla applicazione della normativa sui ristorni.

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile la cooperativa ha pertanto documentato di aver operato essenzialmente a vantaggio dei soci, impostando la sua attività, allo scambio mutualistico.

La cooperativa è iscritta all'Albo nazionale società cooperative a mutualità prevalente – sezione Edilizia al numero A107294.

### ***Costi della produzione***

Nel prosieguo verranno illustrati alcuni dei costi dell'esercizio.

I costi per altri servizi ammontano a euro 8.082 mila, di cui i compensi spettanti nell'esercizio all'organo amministrativo sono suddivisi come segue:

- Consiglio di Amministrazione euro 43.250 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 137.500 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 43.948 indennità di carica inclusa la revisione legale dei conti di cui all'articolo 2409 bis del Codice Civile.

I costi per il personale, suddivisi nel Conto economico per natura della spesa, ammontano a complessive euro 1.425 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
dirigenti	2	2
quadri	1	1
impiegati full time	15	10
impiegati part-time	5	5
custode	1	1
<b>Totale dipendenti in servizio</b>	<b>24</b>	<b>19</b>

Il numero medio dei dipendenti categoria quadri e dirigenti è pari a 2 unità mentre il numero medio, tenuto conto delle ore lavorate in part-time, dei dipendenti categoria impiegati è pari a 19 unità.

I costi della produzione contenuti nella voce "Oneri diversi di gestione" voce B14 del Conto economico sono dettagliati nel seguente prospetto:

<b>Oneri diversi di gestione</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rappresentanza.	12.503	5.959
Contributo di solidarietà	60.618	61.194
Erogazioni liberali, contributi	12.624	45.074
IMU	178.128	232.724
Perdite su crediti	62.952	32.229
TASI	613.857	598.690
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	683.368	700.997
Sanzioni e penali	250	208
Tasse, imposte, certificati e diritti	11.926	11.292
Altri costi	24.553	15.558
<b>TOTALE</b>	<b><u>1.660.779</u></b>	<b><u>1.703.925</u></b>

### **Proventi e oneri finanziari**

#### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

##### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

	Interessi e altri oneri finanziari
<u>Debiti verso banche</u>	1.499.617
<u>Altri</u>	542.609
<u>Totale</u>	<u>2.042.226</u>

Per una più approfondita illustrazione, presentiamo un dettaglio delle componenti Finanziarie e Straordinarie del Conto Economico.

**PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

<b>Natura dei proventi finanziari</b>	<b><u>anno 2015</u></b>	<b><u>anno 2014</u></b>
<b>Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie</b>		
interessi attivi su finanziamenti	<u>21.237</u>	<u>57.940</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>21.237</u></b>	<b><u>57.940</u></b>
<b>PROVENTI FINANZIARI DIVERSI</b>		
interessi attivi per alienazione alloggi	3.173	3.460
interessi attivi su canone per ritardato pag.	0	0
interessi attivi su rimborsi erariali	0	140
interessi attivi su c/c bancari	869	4.745
interessi attivi su fondo di mutualità dilazion.	<u>24.389</u>	<u>31.438</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>28.431</u></b>	<b><u>39.783</u></b>

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari sono già suddivisi nel Conto economico per natura del soggetto creditore, per consentirne una migliore valutazione e sono analizzati con un ulteriore grado di dettaglio nel prospetto di seguito riportato.

**PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI**

<b>Natura degli interessi ed oneri</b>	<b><u>anno 2015</u></b>	<b><u>anno 2014</u></b>
<b>VERSO BANCHE:</b>		
interessi passivi ammortamento mutuo	1.366.263	1.591.909
Oneri finanziari	1.075	2.432
interessi passivi di c/c	131.445	70.612
Interessi passivi per estinzione finanziamento	<u>834</u>	<u>0</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>1.499.617</u></b>	<b><u>1.664.953</u></b>
<b>VERSO SOCI:</b>		
interessi passivi f.do mut.ta'	538.442	545.118
interessi passivi prest. spec.	0	669
altri interessi passivi	<u>133</u>	<u>825</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>538.575</u></b>	<b><u>546.612</u></b>
<b>VERSO ALTRI:</b>		
sconti ed abb. passivi	45	242
interessi passivi su oneri urbanizzazione	3.887	3.874
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	0	0
interessi passivi su sanzioni	13	64
interessi passivi su cauzioni	<u>89</u>	<u>306</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>4.034</u></b>	<b><u>4.486</u></b>

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari all'attivo dello stato patrimoniale per euro 159 mila. Tali oneri finanziari, sostenuti specificatamente per la costruzione degli immobili, sono stati completamente imputati alla voce "B II 5 Immobili in corso ed acconti" e suddivisi nelle singole stazioni appaltanti a cui si riferiscono.

**Oneri e proventi straordinari**

Nell'esercizio sono stati contabilizzati alla voce E20 i seguenti proventi straordinari:

<b>Oneri e proventi straordinari</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Sopravvenienze attive varie	144.616	33.044
Sopr. Attive per riduz. Fondi di mutualità e prestiti speciali	259.374	306.841
Plusvalenze	8.825	5
Rilascio F.do acquisizione area	18.921	34.463
Sopravv. Attive su vendita	166.333	81.176
Varie	623	511
	<b><u>598.692</u></b>	<b><u>456.040</u></b>

Le sopravvenienze attive su vendita, pari a euro 166 mila, si riferiscono all'azzeramento dei debiti verso i soci al momento dell'assegnazione in proprietà degli alloggi così come statuito in atto notarile.

Di seguito dettagliamo le sopravvenienze attive relative alla proventizzazione dell'1/99° delle somme versate dai soci a titolo di prestito alla Cooperativa.

Sopravvenienza su Fondo di Mutualità	Euro 257 mila
Sopravvenienza su Prestito Speciale	Euro 2 mila
<b>Totale</b>	<b><u>Euro 259 mila</u></b>

Nell'esercizio sono stati contabilizzati, alla voce "E 21 Oneri straordinari" del conto economico, euro 131 mila.

<b>Oneri straordinari</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Minusvalenze	200	42.516
Sopravvenienze passive	162.767	71.579
Sopravvenienze passive alienazione alloggi	0	16.499
<b>TOTALE</b>	<b><u>162.967</u></b>	<b><u>130.594</u></b>

**Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate****Imposte correnti differite e anticipate****Imposte sul reddito d'esercizio**

L'importo è relativo all'Irap per euro 49.552. Il calcolo dell'Irap è stato effettuato osservando quanto previsto dall'art.17 comma 4 del D.lgs 446/97 che ha stabilito per le cooperative edilizie a proprietà indivisa a mutualità prevalente che la base imponibile sia determinata con le stesse modalità previste per gli enti non commerciali cioè con il metodo "retributivo" tenendo eventualmente conto anche dello svolgimento di attività di tipo commerciale sulla quale l'applicazione dell'Irap sarà determinato in via ordinaria.

Il bilancio chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 398.217, dopo un accantonamento per imposte, relative all'IRAP di competenza, pari ad euro 49.552.

**Nota Integrativa Rendiconto Finanziario**

## RENDICONTO FINANZIARIO

<b>RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'</b> (dati in unità di euro)		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE INIZIALE)	-2.160.953	1.223.895
<b>B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>		
Utile di esercizio	398.217	549.316
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	221.994	60.240
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1.421	1.503
Accant./Utilizzo fondo ammortamento finanziario	719.072	794.561
Accant/Utilizzo f.do rischi e oneri	0	157.461
Accant/Utilizzo f.do sval. crediti	41.253	444.560
Plusvalenze	-279.081	-243.695
Minusvalenze		42.516
Soprav. Attive/passive su vendite	-166.333	-64.678
Variazione netta del fondo TFR	44.979	45.665
Incremento immobilizzazioni per lavori interni	-18.717	-15.933
Flusso monetario dell'attività di esercizio prima delle variazioni del capitale circolante	962.805	1.771.516
Diminuzione (aumento) crediti	-1.005.716	685.233
Diminuzione (aumento) crediti collegate	-35.832	1.875
Diminuzione (aumento) rimanenze	-3.743.104	-2.460.172
Diminuzione (aumento) attività fin. a breve	0	0
Diminuzione (aumento) ratei e risconti attivi	87.490	5.128
Aumento (diminuzione) fornitori	-1.441.006	1.461.935
Aumento (diminuzione) debiti a breve	4.378.629	-127.107
Aumento (diminuzione) ratei e risconti passivi	-289.510	-1.386.028
Aumento (diminuzione) debiti tributari	-79.139	-9.682
Flusso monetario generato dalle variazioni dei singoli elementi del capitale circolante	-2.128.189	-1.828.818

<b>Totale B</b>	<b>-1.165.384</b>	<b>-57.302</b>
<b>C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Acquisto di cespiti al netto incremento per lavori interni	-5.110.713	-6.582.562
Acquisto di partecipazioni	0	-25
Vendita di partecipazioni	0	25
Svalutazione-Rivalutazioni o g/c di partecipazioni	81.550	24.794
Prezzo di realizzo o valore di rimborso di cespiti	1.414.954	1.058.979
<b>Totale C</b>	<b>-3.614.209</b>	<b>-5.498.789</b>
<b>D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
Aumento (diminuzione) debiti a lungo termine	-999.882	2.460.552
Aumento (diminuzione) debiti verso soci per finanz	-141.255	-544.068
Aumento (diminuzione) debiti verso altri finanziatori	2.724.089	1.221.684
Aumento (diminuzione) debiti per mutui	472.539	-7.916.865
Aumento (diminuzione) riserve (3% f.do mutualistico)	-16.479	-5.528
Diminuzione (aumento) crediti di natura finanziaria	1.268.626	5.687.405
Aumento (diminuzione) fondo costruzione	5.000.000	1.264.413
Aumento (diminuzione) capitale sociale	-51.025	3.650
<b>Totale D</b>	<b>8.256.717</b>	<b>2.171.243</b>
<b>E. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO</b>	<b>(B+C+D) 3.477.020</b>	<b>-3.384.848</b>
<b>F. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI</b> <b>(INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO FINALE)</b>	<b>(A+E) 1.316.067</b>	<b>-2.160.953</b>

### **Nota Integrativa parte finale**

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Rizzo Massimo



*Società Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio" a proprietà indivisa*

*Sede legale e amministrativa in Torino via E. Perrone n° 3*

*Codice Fiscale e Partita IVA n° 01796560017*

*Albo Cooperative a Mutualità prevalente n° A107294*

*Repertorio Economico Amministrativo 453685 ( del 17 aprile 1972 )*

\*\*\*\*\*

## **Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2015**

### **Ai sensi degli articoli art.14 D.Lgs. 39/10 e 2429 c. 2 del Codice Civile**

All' Assemblea dei soci della Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio",

#### **Parte Prima - Relazione del Collegio Sindacale incaricato della revisione legale dei conti sul bilancio**

#### **chiuso al 31 dicembre 2015 - articolo 14 D.Lgs. 39/10**

#### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio", 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.

#### **Responsabilità del revisore**

È 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 DLgs.39/2010. 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 rappresentazione 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 Edilizia "Giuseppe Di Vittorio", 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.

### **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) 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 Edilizia "Giuseppe Di Vittorio", con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio", al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio", al 31 dicembre 2015.

**Parte seconda - Relazione del Collegio Sindacale sull'attività di vigilanza resa nel corso del 2014 –**

**articolo 2429 c. 2**

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale e si riassume nelle seguenti risultanze:

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Attivo, al netto delle poste rettificative</b>	<b>€.424.748.617</b>	<b>€. 415.366.969</b>
<b>Fondi per rischi ed oneri, debiti, ratei e risconti passivi</b>	<b>€.204.593.623</b>	<b>€. 200.542.688</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>	<b>€.219.756.777</b>	<b>€. 214.274.966</b>
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>€.398.217</b>	<b>€. 549.315</b>

L'utile d'esercizio trova riscontro con le risultanze del Conto Economico, redatto in forma scalare secondo quanto previsto dall'articolo 2425 del Codice Civile, che può essere così riassunto:

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Valore della Produzione</b>	<b>€.18.205.355</b>	<b>€. 16.771.547</b>
<b>Costi della Produzione</b>	<b>€.(16.130.850)</b>	<b>€. (14.363.014)</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>€.(1.980.911)</b>	<b>€. (2.102.457)</b>
<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>€.(81.550)</b>	<b>€. (24.794)</b>
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	<b>€.435.725</b>	<b>€. 325.446</b>
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>€.(49.552)</b>	<b>€. (57.413)</b>
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>€.398.217</b>	<b>€. 549.315</b>

I Sindaci informano:

- di aver vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di

corretta amministrazione;

- di aver acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- di aver acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo.
- che nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 C.C. così come non sono emerse omissioni, fatti censurabili, limitazioni, eccezioni o irregolarità tali da richiedere una menzione nella presente relazione;
- di aver partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio d'amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- nel corso delle verifiche abbiamo ottenuto dall'organo amministrativo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società cooperativa e possiamo ragionevolmente affermare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non appaiono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Da parte nostra Vi assicuriamo di aver effettuato, a norma di legge, le periodiche verifiche trimestrali, oltre a quella specificamente convocata per l'esame della bozza del bilancio, a fronte delle quali sono stati redatti regolari verbali.

Si precisa che:

- non si è verificata la necessità di esercitare deroghe di cui all'articolo 2423, quarto comma C.C.;
- non sono state evidenziate immobilizzazioni immateriali tali da comportare la potenziale impossibilità, ai sensi dell'art. 2426, quinto comma C.C., di distribuire dividendi;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Diamo atto che gli amministratori nella loro relazione hanno dato conto dell'attività mutualistica svolta dalla Società nel corso dell'esercizio ai sensi dell'articolo 2 della Legge 59/1992 ed ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile ed hanno documentato la condizione di prevalenza di cui al combinato disposto degli artt. 2545, 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile.

A conclusione della nostra relazione, considerando anche le risultanze dell'attività svolta nell'ambito della funzione di revisione legale, le cui risultanze sono contenute nella parte apposita compresa nella presente relazione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e la relazione sulla gestione) così come redatto dall'organo amministrativo.

Concordiamo inoltre sulla proposta di destinazione dell'utile d'esercizio.

Torino, 25 maggio 2016

Per il COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente

*RISOLI Pierfranco*