



# Relazioni e Bilancio 2024

**COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO** Società Cooperativa

---

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

COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO  
SOCIETÀ COOPERATIVA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART.15  
DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci della  
COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO  
SOCIETÀ COOPERATIVA

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

### **Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

### **Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione**

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 11 aprile 2025

Crowe Bompani Srl



Gabriella Ricciardi  
(Socio)

---

# INDICE

## RELAZIONI E BILANCIO 2024

**Pag 7** - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

**Pag 19** - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2024

**Pag 21** - Bilancio di esercizio 2024

**Pag 25** - Rendiconto finanziario al 31/12/2024

**Pag 27** - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2024

**Pag 63** - Allegati di bilancio





**COOPERATIVA EDIFICATRICE**  
di **CUSANO MILANINO** Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)  
Cod. Fisc. 00769780156 – Part. IVA 00692750961  
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548 cat. E.A.

# Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

Signore Socie e signori Soci,  
l'esercizio chiuso al 31/12/2024 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.559.548.

## Premessa

La fase storica che stiamo vivendo è connotata da una profonda trasformazione dei rapporti internazionali, caratterizzata da una conflittualità globale continua, che si manifesta ora come conflitto militare, ora come conflitto commerciale. Questa dinamica complessa e sfaccettata che ridegna costantemente gli equilibri di potere e le relazioni tra gli stati, ha anche importanti ripercussioni nel contesto socio-economico attuale e notevoli ricadute nella vita quotidiana delle persone, facendo emergere fragilità e vulnerabilità, incertezza e precarietà.

L'incontro annuale dell'European Responsible Housing Finance Working Group, istituito nel 2023 da Housing Europe, ha sottolineato la fondamentale esigenza di creare ecosistemi abitativi sani e capaci di offrire soluzioni sostenibili e durature, al fine di contrastare la crisi sociale che sta diventando anche crisi abitativa. A tal proposito, l'attuale dibattito sul tema della casa, sia a livello comunitario che a livello nazionale e locale, offre nuovi spunti di riflessione sull'importanza della dimensione sociale dell'abitare e sulla necessità di garantire soluzioni abitative adeguate, sostenibili e accessibili a tutti.

In questo contesto di crescenti difficoltà di accesso al mercato immobiliare e di persistente caro affitti, la nostra storica modalità di promozione e gestione dell'housing sociale, la proprietà indivisa, torna ad essere una soluzione innovativa e rigenerativa, come quando, tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, il

Movimento Cooperativo la diffuse sistematicamente in tutta l'area metropolitana di Milano.

La Proprietà Indivisa rappresenta certamente un modello virtuoso che la Nostra Cooperativa persegue, da sempre, con convinzione.

Attraverso la sua modalità operante la Nostra Cooperativa conferma infatti il suo significativo ruolo sociale nel tessuto del Comune di Cusano Milanino, contribuendo attivamente a rispondere al fabbisogno abitativo di una parte importante della comunità locale. Attraverso la sua attività di assegnazione di alloggi sociali, essa non solo offre soluzioni accessibili in un contesto di mercato immobiliare complesso, ma promuove anche l'inclusione sociale e la coesione del territorio, rappresentando un punto di riferimento per molte famiglie residenti nel nostro comune. Un aspetto distintivo è inoltre il ruolo transgenerazionale: nel corso degli anni la Cooperativa ha saputo accogliere e dare risposte a diverse generazioni di Soci, creando un senso di appartenenza e continuità nel tempo.

Dal nostro punto di osservazione, un dato significativo è la notevole crescita delle richieste dei Soci che si sono iscritti alla Graduatoria Ridotta, tra inizio dicembre 2024 e metà gennaio 2025, manifestando la necessità di un'assegnazione di alloggio nell'annualità corrente: 220 domande per un nuovo alloggio, rispetto alle 146 dell'anno precedente. Ciò conferma l'emergere di questo quadro di bisogni e necessità complesse e insieme evidenzia l'interesse generato dalla nostra proposta abitativa nel soddisfare il bisogno di casa

dei Soci.

La Casa, intesa non solo come bene primario, ma anche come elemento cruciale per la dignità della persona e per la costruzione di comunità solide, è al centro delle nostre attività e guida le nostre scelte strategiche. La Cooperativa dedica una costante attenzione all'efficientamento energetico e in generale alla progressiva rigenerazione del proprio patrimonio immobiliare, consapevole dell'importanza di contribuire alla sostenibilità ambientale e di contenere gli aumenti importanti del costo dell'energia. Questa attenzione si inserisce in una lunga storia di interventi di riqualificazione e miglioramento, realizzati dalla Nostra Cooperativa sui propri stabili e sui singoli alloggi nel corso degli anni, testimoniando un impegno concreto per la qualità abitativa e la valorizzazione del nostro patrimonio.

Inoltre siamo impegnati nella costruzione di reti importanti e significative per la promozione culturale e sociale, collaborando attivamente con associazioni e fondazioni del territorio. Queste sinergie sono fondamentali per favorire non solo i nostri Soci, ma anche la comunità di Cusano Milanino nel suo complesso. In particolare sottolineiamo, tra le tante attività ed iniziative, la partecipazione all'organizzazione di eventi in collaborazione con le Istituzioni Scolastiche cittadine e della città metropolitana, riconoscendo l'importanza di investire nelle nuove generazioni e di promuovere valori di cittadinanza attiva e di coesione sociale fin dalla giovane età. L'immagine della nostra Cooperativa e, più in generale, della Cooperazione, può essere paragonata a un albero. Un Albero che ha la necessità di avere radici forti e profonde, rappresentate dalla nostra sto-



ria, dai nostri valori mutualistici, dal solido impegno verso i soci e dal legame con il territorio di Cusano Milanino. Allo stesso tempo, quest'albero sviluppa rami robusti, che simboleggiano le nostre diverse attività e iniziative, le collaborazioni con le realtà locali e l'attenzione all'innovazione. Infine, produce fiori e frutti, che rappresentano i risultati concreti del nostro operato, gli alloggi assegnati e le positive ricadute sociali per la città, frutti che possono essere colti nel presente e che testimoniano la vitalità e l'efficacia del nostro modello cooperativo. La nostra è una Storia che guarda con fiducia al futuro, forte delle proprie radici e animata dalla costante volontà di innovare e rispondere alle mutevoli esigenze abitative e sociali, con un occhio di riguardo alle fragilità, alle nuove esigenze e alle sfide ambientali, promuovendo attivamente il coinvolgimento attivo dei Soci nella creazione di spazi sociali inclusivi, guidati sempre dai principi di mutualità, solidarietà ed economicità. Siamo profondamente convinti che siano le persone a fare la vera differenza, con il loro impegno, la loro passione e la loro dedizione, nel costruire una cooperativa forte, solidale e capace di rispondere ai bisogni dei soci e della comunità.

La Nostra è una Comunità di Soci che da oltre 118 anni risponde al bisogno di casa dei nostri concittadini; una Comunità di Soci che si fonda sull'idealità di valori alla base del Movimento Cooperativo: un processo identitario che ha quindi risposto, attraverso la mutualità, l'intergenerazionalità e la responsabilità condivisa, ai fondamentali bisogni civili e sociali della nostra Città. Un processo identitario che negli anni, ha partecipato a sviluppare Cusano Milanino, attraverso legami di relazione e di lavoro, collaborazione, sostenibilità, progresso e socialità.

Una comunità non è soltanto un insieme di storie, un'aggregazione di individui ... Una comunità è una Storia Condivisa: un insieme di tante esperienze, competenze e sensibilità unite da vincoli diretti e indiretti di appartenenza.

A tal riguardo, il ricordo va a Giuseppe Losi, persona che ha rivestito un ruolo importante e significativo per la nostra Cooperativa. Il Suo contributo, la Sua visione e la Sua dedizione hanno lasciato nella nostra struttura e nel nostro bagaglio valoriale un segno indelebile: la Sua memoria ci spinge a proseguire con rinnovato impegno nel solco tracciato.

## Risultanze del Bilancio 2024 e andamento economico generale

L'esercizio chiuso al 31/12/2024 riporta un

risultato positivo pari ad Euro 1.559.548, al netto delle imposte da versare all'Era-rio, un risultato molto importante in linea con i bilanci di esercizio degli ultimi anni, risultato che mostra un buono stato di "salute economica", ottime condizioni operative ed un notevole incremento reale del valore degli immobili della nostra Cooperativa. I risultati sono dunque molto positivi, la solidità patrimoniale e finanziaria è notevole. I criteri generali non si discostano da quelli relativi ai bilanci precedenti.

La nostra Cooperativa ha costantemente mantenuto una attenta gestione degli immobili sociali ponendo grande interesse ai bisogni espressi dai Soci in relazione agli alloggi assegnati.

La presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, viene presentata a corredo del Bilancio di Esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della nostra Cooperativa corredate, ove possibile, da elementi storici e valutazioni prospettiche oltre, ovviamente, al carattere mutualistico della Cooperativa, che non ha fini di lucro e che possiede, oltre che nello Statuto e nei regolamenti tutti i requisiti previsti nell'articolo 2514 del codice civile.

La Relazione sulla Gestione redatta dagli amministratori contiene una analisi fedele e precisa, oltre che equilibrata ed esauriente della situazione gestionale della nostra Società con evidenza dell'andamento e del risultato di gestione nel suo complesso.

Il Bilancio di esercizio, può essere riassunto in poche voci, per delineare con precisione l'andamento societario.

Segnatamente: il patrimonio immobiliare ammonta ad euro 145 milioni viene rinnovato progressivamente, grazie alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dei nostri alloggi, i quali vengono costantemente ammodernati e assegnati ai nuovi Soci richiedenti e regolarmente iscritti in graduatoria.

Inoltre, l'esercizio 2024 si è contraddistinto per le operazioni legate al Bonus abbattimento barriere architettoniche, che ha permesso il rifacimento integrale di numero quattro ascensori per gli stabili di Via Monte Grappa e Via Stelvio. Tali interventi si sono realizzati tramite la cessione del credito di imposta.

Alla fine dell'esercizio oggetto della presente relazione, sono iniziati i lavori di rifacimento della centrale termica degli stabili di Via Tagliabue 1 e di Via Adige 20, lavori che termineranno nell'annualità 2025. In merito a quest'ultimo intervento, unitamente all'installazione di una centrale termica nuova è stata installata una pompa di calore, raggiungendo un notevole miglioramento delle prestazioni energetiche ed un contestuale abbassamento dei costi di energia.

I crediti verso clienti/Soci risultano allineati con i valori dell'annualità precedente. La Società dispone di attività finanziarie non immobilizzate per circa 2 milioni di euro, attività che rappresentano un investimento sicuro e garantito presso BPM, e velocemente smobilizzabile.

Il Patrimonio Netto della Società ammonta a circa euro 83 milioni, risultato che mostra quanto la Cooperativa risulti patrimonializzata, a fronte di un prestito sociale di circa euro 60,5 milioni, che ha subito una riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Il Conto Economico evidenzia una situazione di forte stabilità e capacità di produrre reddito da parte della Società, i ricavi ed i costi, così come le imposte sono perfettamente in linea con i valori dell'esercizio precedente.

L'esercizio 2024 è stato nuovamente caratterizzato da un contesto macro-economico ancora molto complesso, i costi relativi alle materie prime, quali gas ed energia elettrica si sono mantenuto costantemente sopra la media degli ultimi anni, motivo per cui la Società ha dovuto adottare comportamenti molto prudenti, quali nuove forme contrattuali con i propri fornitori ed interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, che consentissero un maggior risparmio di energia e minor dispersione termica degli edifici.

Per queste ragioni, il Consiglio di Amministrazione anche nell'esercizio 2024 si è attivato per avviare misure economiche a tutela dei propri Soci.

La missione della Nostra Cooperativa si conferma essere quella primaria di garantire il diritto fondamentale alla casa, attraverso il suo grande patrimonio immobiliare, la proprietà indivisa, che viene messo a disposizione dei Soci con la formula dell'assegnazione in uso godimento, ovvero un affitto di lunga durata a condizioni calmierate, rispetto al mercato. I nostri appartamenti e i nostri locali commerciali continuano a confermare l'interesse dei Soci. Ad oggi, 27 marzo 2025, data di approvazione del progetto di Bilancio 2024, dei Nostri 1.002 alloggi, 995 sono assegnati in godimento ai Soci, 2 sono in fase di consegna, mentre 5 sono in fase di assegnazione. Attualmente dei 58 immobili commerciali, 56 risultano assegnati; tali spazi sono destinati alla funzione di negozi commerciali e artigianali, centri analisi, ambulatori medici, servizi educativi e uffici di professionisti, mentre una unità è in fase di assegnazione ed un'altra risulta al momento sfitta.

L'interesse ad abitare in Cooperativa risulta in continua crescita, ad oggi 27 marzo 2025, data di approvazione del progetto di Bilancio 2024 risultano iscritti presso la nostra graduatoria ridotta 220 Soci per la richiesta di assegnazione di nuovo alloggio, notevole aumen-

to rispetto agli anni precedenti con 146 richiedenti casa nell'annualità 2024, 140 richiedenti casa nell'annualità 2023 e 131 richiedenti casa nell'annualità 2022.

Come tutti gli anni nella Nota Integrativa sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del Bilancio al 31/12/2024 di cui fa parte integrante, di criteri applicati ed i dettagli delle singole voci con altre informazioni sulla gestione e sui prestiti sociali.

## Misure economiche per far fronte alla crisi energetica e contenimento degli aumenti inflattivi

L'esercizio 2024 è stato caratterizzato da uno scenario macro-economico e geopolitico ancora molto complesso, la crisi Russia – Ucraina, le cui attività belliche dei due paesi continuano a minare la stabilità politica ed economica del nostro continente, la crisi Israele – Palestina che ha riaperto un importante e pericoloso focolaio di guerre e violenze in medio-oriente, l'isolazionismo americano protratto dal nuovo Presidente Donald Trump, oltre alla minaccia costante della Cina verso Taiwan e alla rispettiva aggressività commerciale.

Lo scenario appena descritto, il cui contenuto è puramente limitativo a fronte dei reali scenari geopolitici mondiali, ha come riflesso una forte contrazione dell'economia mondiale che si esprime con un forte aumento dei costi relativi alle materie prime, quali gas ed energia elettrica, con un aumento generale dei prezzi dei prodotti e servizi alimentari, dell'aumento dei costi statali per armi e strumenti di deterrenza, spese che incidono sul costo della vita delle persone e che si sostanziano in una situazione inflattiva.

La principale misura adottata dal Consiglio di Amministrazione, per far fronte a tali rincari e per sostenere attivamente la salute "economica" dei Soci, è stata quella di deliberare nel mese di settembre 2024 la presa in carico Cooperativa del 25% dei costi legati alle spese di riscaldamento per ogni Socio nel limite massimo annuale di euro 500,00 per alloggio sociale, alleggerendo in fase di conguaglio la spesa annuale sostenuta dai Soci.

## Interventi legati ai Bonus Fiscali - Manutenzioni ordinarie e straordinarie

### Interventi legati al Superbonus 110%

Tutti gli interventi a SuperEcobonus 110%, così come previsto dai Decreti, sono terminati entro il mese di dicembre 2023. Nel corso dell'anno 2024 sono rimasti in essere solo alcuni piccoli in-

terventi di ripristino resisi necessari per rimediare ad alcuni difetti di posa (relativi soprattutto ai serramenti e alla parte impiantistica).

Si rammenta che tutti gli interventi in SuperEcobonus sono stati caratterizzati dalla cessione del credito di imposta all'Istituto Bancario Intesa San Paolo. In merito agli interventi relativi all'ultimo SAL dello stabile di Via Montegrappa 11 e dell'ultimo SAL dello stabile di Via Stelvio 63, l'operazione finanziaria di cessione si è realizzata nel primo trimestre dell'anno 2024, nonostante i lavori fossero terminati nell'annualità precedente.

### Interventi legati al Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche 75%

Alla fine dell'esercizio 2023 la Società ha intrapreso un importante progetto legato al rifacimento di numero 4 ascensori avvalendosi del "Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche 75%", interventi eseguiti sugli ascensori degli stabili di Via Stelvio 49/A e di Via Montegrappa 13 L/M/N e terminati nel primo trimestre dell'anno 2024. Il credito di imposta generato è stato ceduto attraverso l'opzione di Cessione del Credito di Imposta all'Istituto Bancario Intesa San Paolo. Questo intervento ha dato la possibilità a tali edifici di godere di un impianto fruibile alle persone con disabilità o in caso di interventi medici in urgenza.

### Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazioni alloggi e varie

Nel corso dell'esercizio 2024 sono proseguite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria previste in caso di cambio assegnazione degli alloggi o degli spazi commerciali. Sono state effettuate manutenzioni specifiche in 37 unità (34 alloggi e 3 commerciali). Presso 16 alloggi si è trattato di manutenzioni straordinarie volte al totale rinnovamento della parte edile e di quella impiantistica mentre, per la parte restante degli alloggi, si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altri parti ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio.

Altre importanti manutenzioni straordinarie eseguite nel corso dell'anno sono state: il rifacimento dei corselli di via Stelvio 49 e 51 (eseguito tra luglio e ottobre), le opere di efficientamento energetico della centrale termica di via Tagliabue 1 (iniziate a ottobre 2024 con termine lavori previsto a maggio 2025), la sostituzione delle caldaie ATAG destinate alla produzione di acqua calda sanitaria presso via Marconi 16 e Ticino 21 e, infine, la sostituzione di una caldaia bucata presso la centrale termica di via Adda 17. In merito alle opere di efficientamento energetico

della centrale termica di via Tagliabue 1 vale la pena specificare che le opere prevedono la sostituzione radicale sia della parte calore che di quella relativa alla produzione di acqua calda sanitaria. Verranno difatti sostituiti entrambi i generatori di calore Viessmann (ormai obsoleti) con due nuove caldaie ELCO a cui supporto è prevista l'installazione, sulla copertura dei box di via Tagliabue 1, di una pompa di calore opportunamente dimensionata. Sulla copertura dell'edificio di via Tagliabue 1/A-B-C-D è infine previsto il montaggio di un impianto fotovoltaico a supporto della pompa di calore con potenza pari a 19 Kw. Per completezza di informazione si comunica che la stessa identica tipologia di intervento è prevista, nel corso del 2025, presso le centrali riscaldamento e acqua calda sanitaria di via Adda 17 e 15.

### Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2024 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.544 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi di verifica, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore in linea rispetto a quello dell'anno precedente e leggermente in rialzo rispetto agli ultimi 3/4 anni). Di questi ben 498 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari).

## Gestione e contabilizzazione del calore – sostenibilità ambientale

Durante il corso del 2024 la "gestione calore" da parte della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino ha subito delle sostanziali modifiche.

Presso i quartieri di via Monte Grappa e Stelvio, dopo un confronto serrato, si è proceduto alla rescissione unilaterale del Contratto di Servizio Energia stipulato con la ditta Tesi S.r.l. e attivo dalla fine del 2020. Le cause della rescissione sono state alcune gravi inadempienze da parte della ditta Tesi che hanno interessato la funzionalità degli impianti di riscaldamento, degli impianti di produzione dell'acqua calda sanitaria e degli impianti solari termici.

In sostituzione del Contratto di Servizio Energia si è ampliato il Contratto di Terzo Responsabile già attivo presso le altre centrali termiche che vedeva la ditta Esseclima S.r.l. come unico manutentore. Con il mese di ottobre, come già deciso tramite un accordo tra le parti, la ditta Tresessanta Group S.r.l. ha sostituito la ditta Esseclima come unico manutentore mantenendo però invariata la forza lavoro

ro e organizzativa.

La conduzione è stata poi ampiamente implementata dalla struttura interna della Cooperativa Edificatrice che, grazie ai suoi addetti, estende il servizio anche al di fuori delle vere e proprie centrali (dalle tubazioni esterne di rete sino ad arrivare ai singoli caloriferi).

Tra le importanti novità si segnala, ad inizio anno, l'attivazione gli impianti fotovoltaici di via Monte Grappa 11, via Stelvio 55/61 e Stelvio 63.

Ricordiamo, per concludere, che anche durante il 2024 è proseguita la contabilizzazione del calore secondo la logica stabilita dal D.Lgs 73/2020 che ha permesso di accantonare gli squilibri derivanti dall'applicazione della norma UNI 10200 a favore di una ripartizione delle spese di riscaldamento più equilibrata che tiene in considerazione gli alloggi più svantaggiati.

Infine si rammenta, che il costo complessivo della gestione riscaldamento (metano, energia elettrica, manutenzioni ordinarie e straordinarie) è stato suddiviso per singola centrale termica e successivamente ripartito per unità abitativa con riferimento ai metri quadri.

## Attività culturali, sociali e ricreative

La nostra Cooperativa nel corso dell'esercizio 2024 ha promosso attivamente, con continuità diverse attività sociali, e iniziative culturali e ricreative. Infatti come sancito dall'Art. 5 (oggetto Sociale) del nostro Statuto "... in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei Soci stessi...". La seconda parte dell'art. 5 dello Statuto sociale introduce contenuti significativi della missione societaria riferendosi alla responsabilità sociale della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nei confronti della propria Comunità che si è sostanziata, nel corso del 2024, nel favorire la vita sociale cittadina, mettendo a disposizione delle associazioni del territorio i nostri spazi a prezzi davvero calmierati e attraverso iniziative patrocinata e/o in collaborazione. La Cooperativa nel corso del 2024 ha organizzato due eventi riguardanti la sostenibilità e il risparmio energetico:

- nel mese di aprile si è svolto un incontro sul tema della Sostenibilità e Cambiamenti climatici diretto a esplorare e riflettere su tematiche fondamentali per i cittadini ed il pianeta.
- nel mese di novembre è stato proposto l'evento a tema Energia e consumi, con proposte concrete per la sostenibilità energetica della Cooperativa, la presentazione di possibili comunità

energetiche dei nostri territori.

Ad entrambi gli eventi ha partecipato attivamente la rete di associazioni che promuove sul territorio i valori della sostenibilità e del rispetto dell'ambiente (Co.ge, Università degli studi di Milano e Ciclofficina sociale) coinvolgendo i bambini con laboratori a tema. Il tema della sostenibilità, dell'impatto ambientale e del risparmio energetico sono molto cari alla Cooperativa Edificatrice, in quanto rendono un servizio ai soci assegnatari e alla collettività dei quartieri (nel 2023-2024 sono stati attivati 5 impianti fotovoltaici che consentiranno un risparmio energetico pari a un bosco di 500 tigli).

A maggio 2024, nel cortile del Circolino, vi è stata la Prima Edizione del Cusano Milanino Books & Reading Festival, evento per promuovere la lettura a Cusano Milanino, insieme alla valorizzazione della collaborazione tra vari attori educativi: scuola (Scuole del territorio e Università Bicocca), famiglia, fondazioni e associazioni, incoraggiando così un ecosistema educativo più ampio e ricco.

Oltre ai tradizionali Eventi Sociali (la Festa dei Nonni, la Castagnata, la Befana, il Carnevale, il 25 Aprile ...) che ricordano che la forza della Nostra Cooperativa è il legame che unisce più generazioni, è stato festeggiato l'anniversario dei 50 anni del Quartiere Monte Grappa.

Sono proseguiti per tutto l'anno, presso la Sala Moneta e Sala Caroli, gli appuntamenti del "Comitato Ragazze in Movimento" che sono diventate un importante punto di riferimento sul territorio coinvolgendo molte persone fruitrici delle attività e riorganizzando il gruppo con volontari nuovi e storici. L'attività ha consentito di rafforzare e far crescere il gruppo che crediamo possa rappresentare un significativo esempio di realizzazione dei valori della Cooperazione, in quanto condivisione e realizzazione di obiettivi comuni: Auto-Aiuto, Cura degli Altri e Solidarietà.

Novità per il 2024 è stato il nuovo spazio vitale di socialità: Il Circolino, l'ex ristorante di Via Adige 22, che il Consiglio della Cooperativa Edificatrice ha deciso di riqualificare e offrire alla socialità al fine di promuovere la convivialità oltre ad offrire occasioni culturali ed eventi privati per Soci e cittadini di Cusano Milanino. Tale spazio è stato sede di varie attività (gioco della tombola, gioco delle carte, chiacchiere...), sede di mostre ed eventi anche in collaborazione con le istituzioni scolastiche cittadine e con le Università di Milano. Lo spazio Il Circolino è stato anche la sede per la nascita di due gruppi di lettura che hanno proposto attività differenti dirette allo scambio di idee e opinioni.

La Sala Caroli, sede della biblioteca di quartiere, grazie al contributo del Sig. Pasquale Iovene, ha proposto alcune

mostre sulla storia della Cooperazione coinvolgendo i ragazzi delle scuole medie, diventando il fulcro di attività culturali e arricchendo la vita sociale del nostro comune.

Il progetto "Aiutaci a Mantenere Pulito" continua nella sua opera, grazie ad alcuni nostri Soci particolarmente sensibili e operosi, e mira a sensibilizzare i Soci sulla partecipazione e collaborazione attraverso attività concrete per il miglioramento del quartiere.

La Sala da Ballo, grazie alla disponibilità dei volontari ha ripreso la proposta di due serate danzanti al mese ed è riuscita a proporre alcune serate a tema che hanno avuto grande partecipazione. L'impegno dei volontari è fondamentale per portare avanti una tradizione sociale che si tramanda da anni e propone eventi socioculturali sia per i soci che per la comunità.

Prosegue la programmazione delle mostre apprezzate visite guidate presso musei e musei di Milano, organizzate in collaborazione con UCV (Università Cultura e Vita).

La Cooperativa Edificatrice in questi anni ha stretto un legame forte con le Associazioni del territorio con le quali, in diverse occasioni, si condividono progettualità e iniziative, in particolare segnaliamo le collaborazioni con la Proloco cittadina ("Festa della Musica", "Sbandando in Città", etc ...); con UCV (percorsi culturali e di formazione); l'Anpi locale (mostre e iniziative di promozione della Storia e dei valori della Resistenza); i Comitati Genitori delle Scuole di Cusano Milanino (iniziative di promozione, attività laboratoriali rivolte ai bambini); l'Asd Erredance (corsi di ballo e yoga); l'Associazione amicizia e solidarietà Italia-Cuba; l'Archivio Storico; il Gruppo di Acquisto Solidale di Cusano Milanino; Associazione Cammino e Raccolgo; l'Associazione Puppenfesten; il Comitato Soci di zona Coop Consumo (progetti educativi rivolti alle scuole del territorio); Legambiente, etc ...

## Attività di progettazione e innovazione tecnologica

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nel corso dell'esercizio 2024 ha continuato attivamente un percorso rivolto allo sviluppo tecnologico e di innovazione dei propri mezzi di comunicazione, già avviato nell'esercizio 2022.

Negli ultimi 3 anni la nostra Società Cooperativa ha avviato una procedura di ammodernamento strutturale e tecnologico delle nostre sale riunioni. In particolar modo è stato realizzato l'ammodernamento tecnologico della Sala Moneta, con l'installazione di un nuovo videoproiettore a soffitto e nuove tecnologie comunicative.

Nel corso dell'esercizio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha perseguito, grazie all'organico dell'Ufficio Amministrativo, la gestione interattiva dei canali social e dell'applicazione per smartphone. La ormai collaudata APP ha consentito ai Soci di avere un filo diretto in qualsiasi momento del giorno con gli uffici, potendo visionare la documentazione contabile-fiscale quali fatture e relativi pagamenti, prendere appuntamento presso i nostri sportelli e rimanere sempre aggiornati in tempo reale sugli eventi e le news legate al mondo Cooperativa. Inoltre ha continuato a riscuotere grande successo il nuovo canale "WhatsApp" con un numero sempre maggiore di adesioni.

La nostra Società Cooperativa è molto attiva su Facebook, attraverso la condivisione di foto, filmati e locandine, oltre Sito Web istituzionale, fonte primaria di comunicazione e pubblicazioni della documentazione societaria (Statuto Sociale, Regolamenti interni, informativa sul prestito sociale, ecc.).

L'esercizio 2024 si è contraddistinto per la nascita del canale Instagram, che giornalmente viene condiviso da centinaia di utenti, mezzo di comunicazione e condivisione delle informazioni.

Il fine ultimo di questa attività, il cui lavoro non si è limitato solo alla creazione di tali canali multimediali e interattivi, ma anche alla gestione quotidiana da parte dei nostri dipendenti, ha voluto dare la possibilità a tutti i Soci giovani e anziani di rimanere sempre aggiornati con lo strumento che preferiscano e che ritengono di più facile fruizione.

## Contenimento delle morosità – gestione degli incassi

Il Consiglio di Amministrazione in continuità con il lavoro svolto nelle annualità precedenti, ha proseguito l'attività di contenimento delle morosità dei Soci assegnatari e degli affittuari commerciali. Il fenomeno della morosità è cresciuto particolarmente negli ultimi cinque anni, diverse ne sono state le cause, l'emergenza Covid-19 di quattro anni fa, la costante fragilità del mercato del lavoro, l'aumento dell'inflazione e del costo della vita.

La Cooperativa nel corso dell'annualità 2024 ha proseguito le già testate e avviate procedure interne di carattere amministrativo e legale, nate nell'esercizio 2022, per intervenire con rapidità al fine di evitare che talune situazioni degenerassero ed il credito diventasse irrecuperabile. Tra queste procedure possiamo elencare i moduli legati alle "dilazioni" trimestrali degli affitti, per consentire ai Soci in temporanea situazione di difficoltà di far fronte con più leggerezza al pagamento trimestrale, il modulo "piano di rientro" per situazioni di morosi-

tà complessa, con il quale il Socio ha la possibilità tramite un incontro guidato, di spiegare i propri problemi finanziari, stipulando un piano di medio/lunga durata rinnovabile di sei mesi in sei mesi, recuperando in modo sostenibile gli affitti arretrati.

La Cooperativa si è fatta promotrice nel corso dell'annualità 2024, in proseguo con l'annualità precedente 2023, di una intensa procedura di ascolto con l'obiettivo di accogliere e risolvere le fragilità economiche dei Soci, tutelando in primis la Società dal rischio finanziario di irrecuperabilità del credito. Grazie a questo costante presidio di attenzione e sostegno, siamo riusciti a contenere i livelli assoluti di morosità.

## Prestito Sociale e Garanzie per i Soci

Il prestito sociale della nostra Cooperativa ha registrato un lieve decremento, rispetto al precedente esercizio, di circa euro 2 milioni di euro, la motivazione principale è dovuta alla liquidazione di numerosi libretti in seguito a decessi di Soci anziani ed in parte dall'aumento dell'inflazione registrata, che ha inevitabilmente portato alcuni Soci, a seguito del rialzo dei prezzi dei beni primari e di largo consumo, ad attingere liquidità dal proprio libretto di risparmio. Uno degli obiettivi principali del Consiglio di Amministrazione per l'annualità 2024 è stato quello di aumentare progressivamente la parte vincolata del Prestito Sociale, che oggi ne rappresenta il 26%, perché si è ritenuto e si ritiene tuttora essere la modalità più in linea con la natura della Nostra Cooperativa a larga base sociale. Infatti, la sottoscrizione del Prestito Sociale è uno strumento rilevante di raccolta e di partecipazione attiva dei Soci volta al perseguimento degli obiettivi sociali della Cooperativa. Rappresenta una risorsa di primaria importanza, in quanto fornisce alla Cooperativa i mezzi economici necessari allo sviluppo della sua attività e missione, permettendo ai Soci di ottenere la giusta remunerazione del Prestito, partecipando insieme alla realizzazione degli scopi sociali e dei valori originari e fondamentali della Cooperazione.

Agli inizi dell'esercizio 2024 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, con adunanza CDA del giorno 25 Gennaio 2024, l'ottava emissione del Prestito Sociale Vincolato, che ha ottenuto un forte riscontro da parte dei Soci, con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1 Febbraio 2024 al giorno 30 giugno 2024, per la durata di 3 Anni – 36 mesi (con versamento minimo di euro 3.000,00 senza multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 2,75%.

Successivamente nel mese di giugno dell'esercizio 2024, il Consiglio di Am-

ministrazione, con adunanza del giorno 20 Giugno 2024, ha deliberato la nona emissione del Prestito Sociale Vincolato, mantenendo inalterate le condizioni economico remunerative della precedente emissione, avendo conseguito nei sei mesi precedenti un buon risultato in termini di raccolta, con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1 luglio 2024 al giorno 30 novembre 2024, nello specifico:

- durata di 3 Anni – 36 mesi (con versamento minimo di euro 1.000,00 senza multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 2,75%.

Successivamente, nel mese di novembre dell'esercizio oggetto della presente relazione, con delibera del giorno 14 Novembre 2024, il Consiglio di Amministrazione per il secondo anno successivo, dopo il grande riscontro ottenuto nell'annualità precedente, ha deliberato la decima emissione – denominata "Vincolato Natalizio" la cui sottoscrizione era possibile dal giorno 1 Dicembre 2024 al giorno 31 Gennaio 2025 con vincolo di durata pari a 48 mesi, con tasso minimi sottoscrivibile euro 500,01, con le seguenti caratteristiche:

- Tasso di interesse lordo 2,30% - emissione standard;
- Tasso di interesse lordo 2,50% - emissione plus per i Soci che effettuassero nuovi versamenti a far data del giorno 20 novembre 2024 o che rinvincolassero 1/3 volontariamente o rinvincolassero la totalità delle somme a scadenza nell'arco di tempo aperto per la sottoscrizione.

I tassi di interesse proposti dal Consiglio di Amministrazione si sono dimostrati in linea con le precedenti emissioni.

La nostra Cooperativa è risultata sempre pienamente operativa e aggiornata con le procedure informatiche per la gestione delle operazioni di prenotazione dei prelievi nel limite temporale delle 24 ore. La Nostra Società Cooperativa offre ai propri Soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia – "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche", provvedimento emanato il giorno 8 novembre 2016, norme che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e della legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018. Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali. In tali condizioni la nostra Cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore. La nostra Cooperativa rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e la liquidità è sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei Soci prestatori e che l'indice reale di gestione finanziaria

è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore. Inoltre, la legge di Bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, aveva dettato nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da Soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che ad oggi non ha ancora emanato. A seguito di tali disposizioni, la raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio netto della Cooperativa formato da Capitale, Riserva Legale e altre Riserve Indivisibili; durante tale periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisce condizione per la raccolta del prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal Bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016. È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate. I limiti alla raccolta del Prestito Sociale nella Nostra Cooperativa sono rigorosamente rispettati. La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute tutte le società cooperative che ricorrono al Prestito Sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei Soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i Soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo Bilancio di esercizio approvato. Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2024, pari ad euro 60.491.265 non supera la misura del patrimonio netto, al 31 dicembre 2024 pari ad euro 83.232.451 con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in Cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti della società e degli amministratori. Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

### Andamento degli investimenti azionari e obbligazionari

Il contesto economico finanziario globale e italiano nel 2024 è stato caratterizzato da una crescita moderata, con alcuni segnali di rallentamento nelle principali economie mondiali. A livello globale, l'economia ha continuato a espandersi, ma ad un ritmo ridotto rispetto al passato. Tuttavia, alcuni fattori di rischio hanno influenzato la crescita globale, come la

guerra commerciale tra Stati Uniti e Cina, la volatilità dei prezzi delle materie prime e le tensioni geopolitiche. Inoltre, la crescita della Cina è stata influenzata dalla crisi del settore immobiliare, che ha frenato la domanda interna.

In Italia, la crescita è stata moderata, con un PIL che è aumentato dello 0,6% nel 2024.

I consumi e i servizi sono stati gli elementi trainanti della crescita, l'industria ha continuato a mostrare segni di debolezza. La disoccupazione è scesa al 7,2% nel primo trimestre del 2024, ma persistono ancora ampi squilibri tra domanda e offerta di lavoro. In termini di inflazione, l'Italia ha registrato un'inflazione bassa, con un tasso dell'1,1%. Le aspettative di consumatori e imprese erano complessivamente orientate alla stabilità, e i consumatori erano ottimisti circa le tensioni sui prezzi.

L'annuncio di dazi reciproci da parte dell'Amministrazione Trump ha scatenato una violenta ondata di avversione al rischio: se confermato e implementato in modo durevole, potrebbe innescare un sensibile deterioramento del quadro macro economico negli Stati Uniti. L'anno da poco concluso è stato molto costruttivo per le attività rischiose, sostenute dalla solidità del quadro macro-fondamentale e dall'allentamento monetario. Più modesti i guadagni sui mercati obbligazionari, dove spicca la sovra-performance di BTP e corporate rispetto ai governativi a più alto merito di credito. I trend macro economici che hanno contraddistinto il 2024 sono rimasti largamente in linea con il copione che è andato in scena nel 2023. La crescita globale è stata positiva, principalmente grazie all'eccezionale resilienza dell'economia statunitense in relazione ai sostenuti consumi interni: secondo il consenso Bloomberg, il PIL globale si è espanso a un ritmo del 3,2% nel 2024 a fronte di una stima del 2,6% a fine 2023, con il dato relativo agli Stati Uniti progressivamente rivisto al rialzo dall'1,3% al 2,7%.

I mercati valutari sono stati caratterizzati da un marcato rafforzamento del dollaro, sostenuto dalla narrativa sull'eccezionalità americana, consolidatasi con la vittoria di Trump, e dall'ampliamento del differenziale di tassi: il rapporto di cambio con l'euro ha chiuso l'anno in area 1,0350, sui minimi da fine 2022.

In questo contesto economico e finanziario gli investimenti della nostra Cooperativa, caratterizzati da titoli di Stato italiani (BTP) ed esteri, e certificati di credito del tesoro (CCTEU), si sono mostrati redditizi con lo "stacco" di cedole periodiche e soprattutto sicuri e facilmente smobilizzabili, qualora ci fosse la necessità.

In ogni caso la composizione del portafoglio titoli nel corso del 2024 non è stata alterata: i titoli scaduti, sono stati rinnovati con titoli della medesima tipologia,

concentrandosi su Titoli di Stato di Paesi UEM, il rendimento dei titoli a presidio del Lombard si è attestato al 3.72%.

### Prospettiva della continuità della cooperativa.

#### Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di Bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 118 anni precedenti. Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra Cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del Bilancio. I criteri di redazione del Bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della Cooperativa. È prevedibile che a seguito del complesso scenario macroeconomico e geopolitico descritto nei capitoli iniziali, i cui riflessi si mostrano quotidianamente sullo stato di salute della nostra economia nazionale, non siano incoraggianti soprattutto in merito all'aumento del costo della vita. Le condizioni patrimoniali ed economiche della Cooperativa sono in grado di far fronte agli eventuali inconvenienti ed è quindi nelle condizioni di poter guardare al futuro con fiducia.

### Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

#### Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi Soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento previa verifica dello scambio mutualistico che gli aspiranti Soci hanno

dichiarato, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta. La consueta ricognizione annuale, che si estrinseca in più fasi, in merito alla compagine dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio al fine di verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la Cooperativa, non offre più le significative variazioni dei primi anni di adozione di tale procedura. La ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ed anche alla necessaria verifica della effettività del rapporto mutualistico, che in una Cooperativa a larga base sociale e che applica il principio della "porta aperta" può risultare complesso.

## Ristori

Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi, che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

## Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società

### – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella Nota Integrativa, per il conseguimento dello scopo mu-

tualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono. Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile anche i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.

A partire dall'esercizio 2022, è stata attivata una importante procedura di natura orientativa e conoscitiva del futuro Socio assegnatario, che ha continuato attivamente nell'esercizio 2023 e 2024 e che continuerà ad essere regime negli anni futuri. Questa procedura si sostanzia in un primo incontro conoscitivo-orientativo con il futuro Socio assegnatario, in modo non solo da guidarlo nella scelta dell'alloggio più consono alle sue necessità familiari ed economiche, legate al sostenimento della modalità originale di assegnazione degli alloggi, ma anche per fargli apprendere come opera la Cooperativa. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha emanato delle linee guida che permettano alla struttura di accogliere attivamente i casi di fragilità e urgenza di casa, sempre nel pieno mantenimento dell'ordine cronologico previsto in graduatoria.

- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di traspa-

renza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la Cooperativa.

- Sono state osservate le norme in materia di società Cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- Per le ammissioni a Soci la Cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta.
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia la Nota Integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un buon risultato conseguito.

## I dati di Bilancio

### Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del Bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

## Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	3.831.268	3.769.327	4.407.549
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.560.592	2.521.834	2.370.932
Margine operativo netto (MON o Ebit)	2.524.788	2.482.322	2.250.994
Utile (perdita) d'esercizio	1.559.548	1.384.761	1.286.339
Attività fisse	146.223.630	143.783.040	141.900.302
Patrimonio netto complessivo	83.232.451	81.707.181	80.350.041
Posizione finanziaria netta	(57.403.591)	(59.482.822)	(60.229.867)

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
valore della produzione	6.777.364	6.768.071	6.880.084
margine operativo lordo	2.560.592	2.521.834	2.370.932
Risultato prima delle imposte	1.723.105	1.548.134	1.445.805

## Principali dati economici

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite	3.831.268	3.769.327	61.941
Altri ricavi e prov. (al netto d. comp. Straor.)	2.850.414	2.938.545	(88.131)
<b>Valore della produzione operativa (VP)</b>	<b>6.681.682</b>	<b>6.707.872</b>	<b>(26.190)</b>
Costi esterni operativi	2.999.475	3.151.583	(152.108)
Costo del personale	940.644	876.370	64.274
Oneri diversi tipici	180.971	158.085	22.886
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>4.121.090</b>	<b>4.186.038</b>	<b>(64.948)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>2.560.592</b>	<b>2.521.834</b>	<b>38.758</b>
Ammortamenti, svalutaz. ed altri accanton.	35.804	39.512	(3.708)
<b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>	<b>2.524.788</b>	<b>2.482.322</b>	<b>42.466</b>
Risultato dell'area finanziaria	(880.740)	(945.612)	64.872
<b>Risultato corrente</b>	<b>1.644.048</b>	<b>1.536.710</b>	<b>107.338</b>
Componenti straordinari	79.057	11.424	67.633
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.723.105</b>	<b>1.548.134</b>	<b>174.971</b>
Imposte sul reddito	163.557	163.373	184
<b>Risultato netto</b>	<b>1.559.548</b>	<b>1.384.761</b>	<b>174.787</b>

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
ROE	1,87	1,69	1,60
ROI	1,80	1,76	1,60
ROS	65,90	65,86	51,07

La produttività aziendale del personale dipendente è posta in luce dai seguenti indici:

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Utile operativo per dipendente	162.740	166.249	158.802
Utile netto per dipendente	97.471	92.317	91.881
Ricavi delle vendite per dipendente	239.454	251.288	314.824

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	6.370	8.814	(2.444)
Immobilizzazioni materiali nette	146.132.119	143.701.935	2.430.184
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (esclusi cred. imm. entro l'es.; inclusi crediti BT oltre l'es.)	85.141	72.291	12.850
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>146.223.630</b>	<b>143.783.040</b>	<b>2.440.590</b>
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	781.624	736.529	45.095
Altri crediti	443.628	2.101.882	(1.658.254)
Ratei e risconti attivi	18.935	76.666	(57.731)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.244.187</b>	<b>2.915.077</b>	<b>(1.670.890)</b>
Debiti verso fornitori	1.310.577	1.138.809	171.768
Acconti	12.161		12.161
Debiti tributari e previdenziali	426.473	407.622	18.851
Altri debiti	459.729	323.383	136.346
Ratei e risconti passivi	26.948	33.336	(6.388)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.235.888</b>	<b>1.903.150</b>	<b>332.738</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(991.701)</b>	<b>1.011.927</b>	<b>(2.003.628)</b>
Trattamento di fine rapp. lavoro subordinato	212.668	195.258	17.410
Altre passività a medio e lungo termine	4.383.219	3.409.707	973.512
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>4.595.887</b>	<b>3.604.965</b>	<b>990.922</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>140.636.042</b>	<b>141.190.002</b>	<b>(553.960)</b>
Patrimonio netto	(83.232.451)	(81.707.181)	(1.525.270)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(9.152.392)	(11.521.825)	2.369.433
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(48.251.199)	(47.960.996)	(290.203)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(140.636.042)</b>	<b>(141.190.002)</b>	<b>553.960</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti. Tali risultati sono condizionati dalla natura dei prestiti sociali che sono debiti a vista anche se da oltre un secolo non è mai successo che si sia verificata una riduzione significativa dei predetti prestiti. Nella Nota Integrativa questo tema è ampiamente illustrato e dimostrato nella sua vera natura dei prestiti sociali.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura	(62.991.179)	(62.075.859)	(61.550.261)
Quoziente primario di struttura	0,57	0,57	0,57
Margine secondario di struttura	(49.242.900)	(46.949.069)	(46.193.963)
Quoziente secondario di struttura	0,66	0,67	0,67

I seguenti indici di bilancio (indici di rotazione) completano l'informativa riguardo all'efficienza patrimoniale:

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Rotazione dei crediti	76	71	58
Rotazione dei debiti	252	132	161
<i>indici espressi in giorni</i>			

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024, era la seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide	1.088.430	1.054.192	34.238
Altre attività finanziarie correnti (C3)	2.041.075	2.040.378	697
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	2.929	2.414	515
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	51.377.775	51.053.153	324.622
Debiti per leasing finanziario correnti			
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(48.251.199)</b>	<b>(47.960.997)</b>	<b>(290.202)</b>
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	9.152.392	11.521.825	(2.369.433)
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(9.152.392)</b>	<b>(11.521.825)</b>	<b>2.369.433</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(57.403.591)</b>	<b>(59.482.822)</b>	<b>2.079.231</b>

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Margine di tesoreria	(49.242.901)	(46.948.984)	(46.193.625)

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Liquidità primaria	0,08	0,11	0,16
Liquidità secondaria	0,08	0,11	0,16
Indebitamento	0,81	0,83	0,88
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,66	0,67	0,67

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,08. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Nella realtà, come riferito in altra parte della presente relazione e nella Nota Integrativa, l'indebitamento a breve è riferito al prestito sociale in quanto debito a breve ed anche a vista, che però nei quasi 120 anni di vita della Cooperativa non si è mai verificato che i Soci depositanti avessero chiesto tutti insieme il prelevamento dei propri risparmi.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,66, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

## Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause

di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile. Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

Nel corso dell'esercizio 2024 la Società ha proceduto all'assunzione di n. 1 dipendente con la qualifica di operaio, la finalità è stata quella di ampliare l'organico operativo al fine di velocizzare le operazioni di manutenzione e gestione dei cortili.

### Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

## Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.688.833
Altri beni	46.237

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la Cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti. La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci, persone fisiche regolarmente iscritte. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

## Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a segnalare la dimen-

sione dell'esposizione ai rischi da parte della Cooperativa:

### Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia sia per quanto riguarda i crediti verso Soci per i canoni di godimento per i quali è stato già previsto comunque un adeguato fondo rischi.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

### Rischio di liquidità

La solidità della Cooperativa e gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

## Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione del patrimonio immobiliare seguirà la consueta programmazione per assicurare ai Soci e alle loro famiglie la vivibilità, che per il Consiglio di Amministrazione rappresenta l'impegno massimo assunto in sede di nomina. Per quanto riguarda gli effetti economici derivanti dallo scenario macroeconomico e geopolitico descritto nei capitoli iniziali, purtroppo ad oggi nessuno è in grado di stabilirne gli effetti sull'esercizio 2025.

In particolare, in merito alla gestione patrimoniale si richiama quanto già riferito

nella Nota Integrativa in relazione all'art. 2427 c.c. ed al principio OIC n. 16, paragrafo 90, in relazione ai criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali per i casi in cui gli incrementi sono stati eseguiti in forza di contributi concessi dallo Stato o dagli enti pubblici.

## Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative e si avvale di consulenti che conoscono perfettamente la Cooperativa ed il settore cooperativo in generale.

## Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 104/2020

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato

degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

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

convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983, si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della Società al 31/12/2016 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

#### RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI

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

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30% Al Fondo di riserva legale	467.864
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	46.786
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	1.044.898
<b>Totale</b>	<b>1.559.548</b>

Presidente del Consiglio di amministrazione  
**Andrea Mikis D'Onghia**

# Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci

ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

## Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.559.548. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge. Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Crowe Bompani Srl, ci ha consegnato la propria relazione datata 11/04/2025 contenente un giudizio senza modifica. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

## 1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in

particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come

sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## 2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio. Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa Edificatrice Di Cusano Milanino al 31.12.2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione. Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

### 2.1) Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Relazione ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 rilasciata dalla stessa società di revisione che ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, ha redatto relazione datata 11/04/2025 anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui alla legge n. 381/91 e relative all'informativa di cui all'art. 2513 c.c.

### 3) Natura mutualistica

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per



il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri e a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa, facente parte integrante

del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;

- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa, allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima,

appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso i ricavi e prestazioni della società stessa (assegnazione in godimento delle abitazioni ecc...); La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2024 è riportata nella seguente tabella:

	2024 importo	Percentuale	2023 importo	Percentuale
Ricavi verso soci	3.403.902	89%	3.317.991	8%
Ricavi verso non soci	427.366	11%	451.336	12%
<b>Totale</b>	<b>3.831.268</b>	<b>100%</b>	<b>3.769.327</b>	<b>100%</b>

il Collegio Sindacale informa i Soci dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/02 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informarVi circa gli esiti della più recente revisione cooperativa o ispezione straordinaria nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

### 3.1) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approva-

ti dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

### 4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Cusano Milanino, 11/04/2025

Il Collegio Sindacale

**Dott. Francesco Maria Morabito**  
– Presidente

**Dott.ssa Sabina Giussani**  
– Sindaco

**Dott. Andrea Vito Biglietti**  
– Sindaco

---

## COOP. EDIF. DI CUSANO MILANINO SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	106504.20 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI (681200)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100548

# Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.370	8.190
7) altre	-	624
Totale immobilizzazioni immateriali	6.370	8.814
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	145.293.052	143.620.976
4) altri beni	94.792	65.159
5) immobilizzazioni in corso e acconti	744.275	15.800
Totale immobilizzazioni materiali	146.132.119	143.701.935
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	58.870	58.870
Totale partecipazioni	58.870	58.870
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.768	10.768
Totale crediti verso altri	10.768	10.768
Totale crediti	10.768	10.768
Totale immobilizzazioni finanziarie	69.638	69.638
Totale immobilizzazioni (B)	146.208.127	143.780.387
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	781.624	736.529
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.356	932
Totale crediti verso clienti	795.980	737.461
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	420.333	2.021.005
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.147	1.721
Totale crediti tributari	421.480	2.022.726
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.295	80.877
Totale crediti verso altri	23.295	80.877
Totale crediti	1.240.755	2.841.064
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.041.075	2.040.378
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.041.075	2.040.378
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.068.715	1.026.940
2) assegni	-	2.500
3) danaro e valori in cassa	19.715	24.752
Totale disponibilità liquide	1.088.430	1.054.192
Totale attivo circolante (C)	4.370.260	5.935.634
D) Ratei e risconti	18.935	76.666

Totale attivo	150.597.322	149.792.687
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	106.504	99.238
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	15.716.487	14.373.269
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	1
Totale altre riserve	-	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.559.548	1.384.761
Totale patrimonio netto	83.232.451	81.707.181
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	-	30.000
Totale fondi per rischi ed oneri	-	30.000
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	212.668	195.258
<b>D) Debiti</b>		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.338.873	51.013.876
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.152.392	11.521.825
Totale debiti verso soci per finanziamenti	60.491.265	62.535.701
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.929	2.414
Totale debiti verso banche	2.929	2.414
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.161	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.874
Totale acconti	12.161	1.874
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.310.577	1.138.809
esigibili oltre l'esercizio successivo	762.469	-
Totale debiti verso fornitori	2.073.046	1.138.809
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	395.562	380.973
Totale debiti tributari	395.562	380.973
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.911	26.649
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.911	26.649
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	498.631	362.659
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.620.750	3.377.833
Totale altri debiti	4.119.381	3.740.492
Totale debiti	67.125.255	67.826.912
<b>E) Ratei e risconti</b>	26.948	33.336
<b>Totale passivo</b>	<b>150.597.322</b>	<b>149.792.687</b>

## Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.831.268	3.769.327
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	50
altri	2.946.096	2.998.694
Totale altri ricavi e proventi	2.946.096	2.998.744
Totale valore della produzione	6.777.364	6.768.071
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	36.465	19.782
7) per servizi	2.932.095	3.090.482
8) per godimento di beni di terzi	30.915	41.319
9) per il personale		
a) salari e stipendi	631.157	593.112
b) oneri sociali	204.226	191.388
c) trattamento di fine rapporto	51.553	48.200
e) altri costi	53.708	43.670
Totale costi per il personale	940.644	876.370
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.444	4.259
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	33.360	29.416
Totale ammortamenti e svalutazioni	35.804	33.675
12) accantonamenti per rischi	-	5.837
14) oneri diversi di gestione	197.596	206.860
Totale costi della produzione	4.173.519	4.274.325
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.603.845	2.493.746
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	29.583	7.473
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.312	21.062
Totale proventi diversi dai precedenti	15.312	21.062
Totale altri proventi finanziari	44.895	28.535
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	925.635	974.147
Totale interessi e altri oneri finanziari	925.635	974.147
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(880.740)	(945.612)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.723.105	1.548.134
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	163.557	163.373
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	163.557	163.373
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.559.548	1.384.761

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.559.548	1.384.761
Imposte sul reddito	163.557	163.373
Interessi passivi/(attivi)	880.740	945.612
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.230)	60.135
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	2.602.615	2.553.881
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	54.885	48.200
Ammortamenti delle immobilizzazioni	35.804	33.675
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(37.475)	(31.821)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	53.214	50.054
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.655.829	2.603.935
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(58.519)	(40.236)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	934.237	(311.905)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	57.731	77.444
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(6.388)	11.785
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.076.332	1.536.946
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.003.393	1.274.034
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.659.222	3.877.969
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(880.740)	(945.612)
(Imposte sul reddito pagate)	(173.034)	(151.472)
(Utilizzo dei fondi)	(30.000)	(23.854)
Totale altre rettifiche	(1.083.774)	(1.120.938)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.575.448	2.757.031
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.463.544)	(1.913.577)
Disinvestimenti	1.230	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(9.100)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	(60.135)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(697)	(131.423)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.463.011)	(2.114.235)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	515	(681)
(Rimborso finanziamenti)	(2.044.436)	(2.513.179)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(34.278)	(27.621)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.078.199)	(2.541.481)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	34.238	(1.898.685)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.026.940	2.926.129
Assegni	2.500	-
Danaro e valori in cassa	24.752	26.749
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.054.192	2.952.878
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.068.715	1.026.940
Assegni	-	2.500
Danaro e valori in cassa	19.715	24.752
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.088.430	1.054.192

---

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.559.548.

### **Attività svolte**

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata quasi esclusivamente a proprietà indivisa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione. Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2024 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e più precisamente: sono stati eseguiti o avviati tutti i programmi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali. La vigilanza del personale dipendente incaricato e le segnalazioni dei singoli soci hanno facilitato le funzioni del Consiglio di Amministrazione sia nelle scelte che nei tempi di esecuzione. La gestione degli immobili sociali ha avuto un andamento regolare.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

#### **Interventi legati al Superbonus 110%**

Tutti gli interventi a SuperEcobonus 110%, così come previsto dai Decreti, sono terminati entro il dicembre 2023. Nel corso del 2024 sono rimasti in essere solo alcuni piccoli interventi di ripristino resisi necessari per rimediare ad alcuni difetti di posa (relativi soprattutto ai serramenti e alla parte impiantistica).

Si rammenta che tutti gli interventi in SuperEcobonus sono stati caratterizzati dalla cessione del credito di imposta all'Istituto Bancario Intesa San Paolo. In merito agli interventi relativi all'ultimo SAL dello stabile di Via Montegrappa 11 e dell'ultimo SAL dello stabile di Via Stelvio 63, l'operazione finanziaria di cessione si è realizzata nel primo trimestre dell'anno 2024, nonostante i lavori fossero terminati nell'annualità precedente.

#### **Interventi legati al Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche 75%**

Alla fine dell'esercizio 2023 la Società ha intrapreso un importante progetto legato al rifacimento di numero 4 ascensori avvalendosi del "Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche 75%", interventi eseguiti sugli ascensori degli stabili di Via Stelvio 49/A e di Via Montegrappa 13 L/M/N e terminati nel primo trimestre dell'anno 2024. Il credito di imposta generato è stato ceduto attraverso l'opzione di Cessione del Credito di Imposta all'Istituto Bancario Intesa San Paolo. Questo intervento ha dato la possibilità a tali edifici di godere di un impianto fruibile alle persone con disabilità o in caso di interventi medici in urgenza.

#### **Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazioni alloggi e varie**

Nel corso dell'esercizio 2024 sono proseguite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria previste in caso di cambio assegnazione degli alloggi o degli spazi commerciali. Sono state effettuate manutenzioni specifiche in 37 unità (34 alloggi e 3 commerciali). Presso 16 alloggi si è trattato di manutenzioni straordinarie volte alla totale rinnovamento della parte edile e di quella impiantistica mentre, per la parte restante degli alloggi, si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altri parte ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio. Altre importanti manutenzioni straordinarie eseguite nel corso dell'anno sono state: il rifacimento dei corselli e rispettive asfaltature di via Stelvio 49 e 51 (eseguito tra luglio e ottobre), le opere di efficientamento energetico della centrale termica di via Tagliabue 1 iniziate a ottobre 2024 con termine previsto primo semestre 2025, la sostituzione delle caldaie ATAG destinate alla produzione di acqua calda sanitaria presso via Marconi 16 e Ticino 21 e, infine, la sostituzione di una caldaia ammalorata presso la centrale termica di via Adda 17.

#### **Manutenzioni ordinarie varie**

Nel corso dell'anno solare 2024 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.544 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi di verifica, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore in

---

linea rispetto a quello dell'anno precedente e leggermente in rialzo rispetto agli ultimi 3/4 anni). Di questi ben 498 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari).

### **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

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

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati".

Per i bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

## **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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

In applicazione del principio di rilevanza, non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

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

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

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

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione con il Comune.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

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

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

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

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificata dai corrispondenti fondi ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

Per effetto dell'emendamento all'OIC 16 del marzo 2024, deve essere incluso nel valore di iscrizione del bene anche il costo di smantellamento e rimozione del cespite e/o ripristino del sito se e nel momento in cui è assunta l'obbligazione a smantellare il cespite e/o ripristinare il sito in cui il cespite è ubicato, in contropartita ad un fondo rischi e oneri.

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

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione, con la esclusione degli lavori effettuati in forza di contributi statali come nel caso degli interventi di cui all'articolo 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di concessione	in base alla durata della concessione

Tipo Bene	% Ammortamento
Mobili e Arredi	12 %
Macchine elettroniche e d'ufficio	20 %
Autoveicoli da trasporto	20 %
Attrezzature minori	15 %
Impianti diversi	15 %

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

Si segnala che gli immobili sociali, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figurano in bilancio, già dall'esercizio chiuso al 31/12/2008, per il valore attribuito con riferimento al Decreto-legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda infine che, a fini prudenziali, tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. Per un dettaglio dei criteri e dei calcoli delle rivalutazioni si rimanda alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2008.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

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

Ai sensi del dell'OIC 16 come emendato nello scorso mese di marzo, qualora ci si trovi nella necessità di contabilizzare dei costi di smantellamento/ripristino di un cespite per cui è assunta l'obbligazione a smantellare il cespite stesso e/o a ripristinare il sito in cui il cespite è ubicato, il costo stimato è imputato a incremento del valore del cespite in contropartita di un apposito fondi rischi e oneri futuri.

## Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

## Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

## Ratei e risconti

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

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

## Titoli

L'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) ha pubblicato in data 18/3/2024 il Documento interpretativo 11, aggiornato per i bilanci 2024, sugli aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati.

L'aggiornamento del documento fa seguito alla pubblicazione, in data 23 settembre 2024, del decreto del MEF che ha esteso a tutto l'esercizio 2024 l'applicazione della norma sulla valutazione dei titoli non immobilizzati.

Il documento analizza, sotto il profilo tecnico contabile, le norme introdotte dall'art. 45 c. 3-octies, 3-novies e 3-decies del D. L. 73/2022 e si applica alle società che redigono il bilancio d'esercizio in base alle disposizioni del codice civile.

L'art. 45, c. 3-novies, ha stabilito infatti che per le imprese diverse da quelle di cui all'art. 91, c. 2 del CAP (codice assicurazioni private), le modalità attuative contabili delle disposizioni del c. 3-octies sono stabilite dall'Organismo italiano di contabilità (OIC).

OIC precisa che la società che si avvale della facoltà di cui all'art. 45 c. 3-octies del Decreto Legge valuta i titoli non immobilizzati in base al valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio regolarmente approvato, ovvero, per i titoli non presenti nel portafoglio in tale bilancio, al costo d'acquisizione, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole, che sono determinate in base alle previsioni contenute nei principi contabili OIC 20 e OIC 21.

Per le perdite di carattere durevole che si manifestano solo dopo la chiusura dell'esercizio, ai fini di quanto stabilito dall'art. 45 c. 3-octies del Decreto Legge, si tiene conto delle disposizioni dell'OIC 29 "Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

La cooperativa si avvale della facoltà, come prevede l'OIC 11 aggiornato in data 18/3/2024 in accoglimento delle disposizioni introdotte dall'articolo 45 comma 3-octies, 3-novies e 3-decies del Decreto Legge 73/2022, convertito con Legge 4 agosto 2022 n° 122, di valutare i titoli non immobilizzati in base al valore di iscrizione così come risultante dall'ultimo bilancio regolarmente approvato ovvero, per i titoli non presenti nel portafoglio in tale bilancio, al costo d'acquisizione, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole.

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### **Partecipazioni**

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

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

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

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Fondo TFR**

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

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

### **Imposte sul reddito**

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

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

---

## Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.370	8.814	(2.444)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	426.656	481.070	907.726
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	418.466	480.446	898.912
Valore di bilancio	8.190	624	8.814
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	1.820	624	2.444
Totale variazioni	(1.820)	(624)	(2.444)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	426.656	481.070	907.726
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	420.286	481.070	901.356
Valore di bilancio	6.370	-	6.370

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
146.132.119	143.701.935	2.430.184

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	79.300.708	773.187	15.800	80.089.695
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.688.965	708.028	-	2.396.993
Valore di bilancio	143.620.976	65.159	15.800	143.701.935
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.688.833	46.236	728.475	2.463.544
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	16.757	16.603	-	33.360
<b>Totale variazioni</b>	1.672.076	29.633	728.475	2.430.184
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	80.989.541	808.376	744.275	82.542.192
<b>Rivalutazioni</b>	66.009.233	-	-	66.009.233
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.705.722	713.584	-	2.419.306
<b>Valore di bilancio</b>	145.293.052	94.792	744.275	146.132.119

Il dettaglio dei terreni e dei fabbricati viene riportato nella seguente tabella:

Descrizione immobili	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	1.999.363	1.996.079	3.285
Tagliabue 1/e 1910	1.937.397	1.929.466	7.931
Tagliabue 1/g 1926	1.453.126	1.450.379	2.746
Matteotti 35 1929	2.313.710	2.307.140	6.569
Tagliabue 12 1939	2.456.900	2.425.604	31.295
Tagliabue 1/h 1950	3.043.334	3.027.876	15.458
Tagliabue 1/abcd 1952	4.911.942	4.852.603	59.340
Pieroni 3/abc 1953	3.814.384	3.806.363	8.021
Pieroni 3/defg 1956	6.494.384	6.345.031	149.353
Adige 23/25/27 1958	5.255.458	5.198.023	57.435
Marconi 16 1960	4.768.365	4.665.761	102.604
Ticino 21 1961	4.399.136	4.312.214	86.922
Adige 20 e csc 1963	7.130.225	7.073.982	56.243
Adda 17 1965	5.931.101	5.842.905	88.196
Adda 15 1966	6.441.799	6.326.619	115.180
Adda 13 1967	6.205.659	6.099.028	106.631
Ticino 8 1968	4.582.194	4.549.131	33.063
Monte grappa 7/9 1974	12.180.628	12.095.644	84.984
Monte grappa 11 1977	6.846.086	6.766.761	79.326
Monte grappa 13 1978	6.674.553	6.532.804	141.749
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	12.754.215	12.678.235	75.980
Stelvio 65 1991	4.910.353	4.893.891	16.463
Autorimesse Tagliabue 1	577.280	577.280	0
Autorimesse Adda	802.968	802.968	0
Autorimesse Monte Grappa	1.125.651	1.125.651	0
Autorimesse Adige 20	626.370	626.370	0
Commerciale Matteotti 35	1.328.403	1.314.754	13.649
Pedretti 43/45 2006	8.564.902	8.506.158	58.745
Stelvio 51 1981	5.939.941	5.813.747	126.194
Ammort. Finanz. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to Stelvio 51	-549.936	-549.936	0
Stelvio 49 1983	7.283.209	7.127.367	155.842
F.do amm. Finanz. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to Stelvio 49	-590.368	-590.368	0
Autorimesse Stelvio	960.034	957.884	2.150
F.do amm. Finanz. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to box Stelvio	-120.198	-120.198	0
Autorimesse Stelvio 65 1991	458.892	458.892	0

Ammot. Finanz. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to box Stelvio 65	-26.564	-26.564	0
Fabbricati su terreni in diritto di superficie			
Autorimesse stelvio 69 2000	1.474.358	1.474.358	0
F.do ammortamento autorimesse Stelvio 69	-387.852	-371.095	-16.757
Rival.d.I.185/08 f.do amm.to box Stelvio 69	-30.803	-30.803	0
Immobili ad uso diretto	1.352.453	1.348.975	3.478
<b>Totale</b>	<b>145.293.052</b>	<b>143.620.976</b>	<b>1.672.076</b>

**Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficiamento degli edifici ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 77/2020.**

Tutti gli interventi a SuperEcobonus 110%, così come previsto dai Decreti, sono terminati entro il dicembre 2023. Si rammenta che tutti gli interventi in SuperEcobonus sono stati caratterizzati dalla cessione del credito di imposta all'Istituto Bancario Intesa San Paolo. In merito agli interventi relativi all'ultimo SAL dello stabile di Via Montegrappa 11 e dell'ultimo SAL dello stabile di Via Stelvio 63, l'operazione finanziaria di cessione si è realizzata nel primo trimestre dell'anno 2024, nonostante i lavori fossero terminati nell'annualità precedente.

Si riepilogano brevemente gli importi del credito fiscale ceduti all'Istituto di Credito Intesa San Paolo per singolo fabbricato:

- Fabbricato di Via Montegrappa 11: credito ceduto per euro 487.561 nel mese di marzo 2024;
- Fabbricato di Via Stelvio 63: credito ceduto per euro 952.908 nel mese di marzo 2024.

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

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2024 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	66.009.233	66.009.233
<b>Totale</b>	<b>66.009.233</b>	<b>66.009.233</b>

**Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
69.638	69.638	

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	58.870	58.870

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	58.870	58.870
Valore di fine esercizio		
Costo	58.870	58.870
Valore di bilancio	58.870	58.870

### Partecipazioni

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

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	10.768	10.768	10.768
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>10.768</b>	<b>10.768</b>	<b>10.768</b>

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2024
Altri	10.768	10.768
<b>Totale</b>	<b>10.768</b>	<b>10.768</b>

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	10.768	10.768
<b>Totale</b>	<b>10.768</b>	<b>10.768</b>

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	58.870
Crediti verso altri	10.768

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coopservizi	20.224
Confircoop	10.071
Cooperativa Antonietta	2.608
CCFS	14.182
G.M. Multiservice	10.000
Consorzio Nord Ovest	1.291
Coop Lombardia	494
<b>Totale</b>	<b>58.870</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	10.768
<b>Totale</b>	<b>10.768</b>

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.240.755	2.841.064	(1.600.309)

### Variazioni e 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	737.461	58.519	795.980	781.624	14.356
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.022.726	(1.601.246)	421.480	420.333	1.147
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	80.877	(57.582)	23.295	23.295	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.841.064</b>	<b>(1.600.309)</b>	<b>1.240.755</b>	<b>1.225.252</b>	<b>15.503</b>

I Crediti sono valutati al presumibile valore di realizzo.

I crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2024
Clienti	571.400
Crediti da soci (rate lavori)	526.783
Crediti da soci (lavori diretti)	14
Crediti verso soci entro 12 mesi CSC	19.423
F.do rischi su crediti	-335.997
Crediti verso soci oltre 12 mesi	14.356
<b>Totale</b>	<b>795.980</b>

I crediti tributari al 31/12/2024 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2024
Acconti ires	139.665
Acconti irap	23.131
Crediti v/erario per detrazioni fiscali	383
Crediti verso erario per ritenute d'acconto	2.012
Crediti per eccesso versamento anni precedenti	119
Crediti verso erario per iva in compensazione	255.023
Crediti v/erario per detrazioni fiscali oltre 12 mesi	1.147
<b>Totale</b>	<b>421.480</b>

In ottemperanza al disposto dell'art. 2423-ter, comma 6 del C.C., si evidenziano di seguito gli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari che sono stati tra loro compensati nel corso dell'esercizio, in applicazione delle normative fiscali vigenti:

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data	Codice tributo
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	35.134		10/04/2024	6099
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.753	10/04/2024	1001
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		7.811	10/04/2024	1040
Ritenute su interessi		470	10/04/2024	1030
Sanzioni		11	10/04/2024	8911
INPS contributi dipendenti		15.086	10/04/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	10/04/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		238	10/04/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	45		10/04/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		45	10/04/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	26.748		16/04/2024	6099
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.721	16/04/2024	1001
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		2.649	16/04/2024	1040
Ritenute su interessi		156	16/04/2024	1030
INPS contributi dipendenti		13.426	16/04/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	16/04/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		1.031	16/04/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	241		16/04/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		241	16/04/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	26		15/05/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		26	15/05/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	234		15/05/2024	6099
Sanzioni		11	15/05/2024	8911
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		223	15/05/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	35.193		15/05/2024	6099
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		13.174	15/05/2024	1001
Tributo 1002 Irpef lavoratori dipendenti		772	15/05/2024	1002
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		407	15/05/2024	1040
Ritenute su interessi		105	15/05/2024	1030
INPS contributi dipendenti		19.731	15/05/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	15/05/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		238	15/05/2024	3848

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data	Codice tributo
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	45		15/05/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		45	15/05/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	49.626		14/06/2024	6099
IMU (acconto)		49.626	14/06/2024	
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	27.614		14/06/2024	6099
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		9.819	14/06/2024	1001
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		1.054	14/06/2024	1040
Ritenute su interessi		212	14/06/2024	1030
INPS contributi dipendenti		15.526	14/06/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	14/06/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		238	14/06/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	45		14/06/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		45	14/06/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	64.951		05/07/2024	6099
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		23.692	05/07/2024	1001
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		3.763	05/07/2024	1040
Ritenute su interessi		145	05/07/2024	1030
INPS contributi dipendenti		36.348	05/07/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	05/07/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		238	05/07/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	45		05/07/2024	6099
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		45	05/07/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	593		29/07/2024	6099
Diritto camerale 2024		593	29/07/2024	3850
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	69.408		29/07/2024	6099
2001 Acconto IRES		55.866	29/07/2024	
2003 Saldo IRES		1.389	29/07/2024	
3812 Acconto IRAP		9.252	29/07/2024	
3800 Saldo IRAP		2.901	29/07/2024	
Sanzioni		28	30/07/2024	8911
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	28		30/07/2024	6099
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	4.523		02/08/2024	6099
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		4.523	02/08/2024	1040
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	17.558		02/08/2024	6099
Credito IRPEF 730	11.921		02/08/2024	1631
Credito IRPEF 730	243		02/08/2024	3796
Credito IRPEF 730	71		02/08/2024	3797
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		11.256	02/08/2024	1001
Ritenute su interessi		474	02/08/2024	1030
INPS contributi dipendenti		17.084	02/08/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	02/08/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		214	02/08/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	54		02/08/2024	3797
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		54	02/08/2024	3848
Credito IRPEF 730	15		02/08/2024	3797
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		15	02/08/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	5.045		02/08/2024	6099
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		5.045	02/08/2024	1040

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data	Codice tributo
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	17.714		13/09/2024	6099
Credito IRPEF 730	10.735		13/09/2024	1631
Credito IRPEF 730	219		13/09/2024	3796
Credito IRPEF 730	63		13/09/2024	3797
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.032	13/09/2024	1001
Ritenute su interessi		502	13/09/2024	1030
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		1.265	13/09/2024	1040
INPS contributi dipendenti		15.947	13/09/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	13/09/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		219	13/09/2024	3848
Credito IRPEF 730	10		13/09/2024	3797
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		10	13/09/2024	3848
Credito IRPEF 730	54		13/09/2024	3797
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		54	13/09/2024	3848
Tributo 6099 credito IVA anno 2023	10.000		14/10/2024	6099
Credito IRPEF 730	3.551		14/10/2024	1631
Credito IRPEF 730	72		14/10/2024	3796
Credito IRPEF 730	42		14/10/2024	3797
INPS contributi dipendenti		12.716	14/10/2024	DM10
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		765	14/10/2024	3802
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2023		184	14/10/2024	3848
<b>Totale compensazioni</b>	<b>391.865</b>	<b>391.865</b>		

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	795.980	795.980
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	421.480	421.480
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	23.295	23.295
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.240.755</b>	<b>1.240.755</b>

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2023	361.466	361.466
Utilizzo nell'esercizio	25.469	25.469
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>335.997</b>	<b>335.997</b>

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.041.075	2.040.378	697

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	2.040.378	697	2.041.075
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.040.378</b>	<b>697</b>	<b>2.041.075</b>

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto; il valore di bilancio e il valore effettivo al 31/12/2024 sono riportati nel seguente prospetto:

Numero di serie (titoli, obbl. Azioni)	Tipo	Denominazione titoli	Data operazione	Costo di acquisto	Controvalore al 31/12/2023	Rivalutazioni / svalutazioni
IT0005331878	Titoli di stato	CCTEU 18/15.09.2025 - tasso variabile	16/10/2023	150.270	152.512	2.242
IT0005556011	Titoli di stato	BTP 15.09.2026 3,85% - tasso fisso 3,85%	16/10/2023	199.244	207.108	7.864
FR0012938116	Titoli di stato	FRANCIA 15/25 1% EUR - tasso fisso 1%	16/10/2023	47.762	49.468	1.706
IT0005454241	Titoli di stato	BTP 21/26 0% EUR	16/10/2023	98.626	106.171	7.545
ES0000012K38	Titoli di stato	SPAGNA EUR 0% 22-25	16/10/2023	98.805	98.937	132
IT0005428617	Titoli di stato	CCTEU 20/15.04.2026 -tasso variabile	16/10/2023	149.615	152.075	2.460
ES0000012L29	Titoli di stato	SPAGNA 26 2,8% EUR - tasso fisso 2,8%	16/10/2023	147.513	153.566	6.053
LU2305333697	Fondi	NB DIRECT PRIVATE EQUITY FUND	20/09/2021	49.990	56.939	6.949
	Polizze	Polizza vera vita	19/02/2020	1.000.000	1.010.901	10.901
	Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	29.775	62.679	32.904
	Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	69.475	49.147	- 20.328
		<b>Totale</b>		<b>2.041.075</b>	<b>2.099.504</b>	<b>58.429</b>

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.088.430	1.054.192	34.238

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.026.940	41.775	1.068.715
Assegni	2.500	(2.500)	-
Denaro e altri valori in cassa	24.752	(5.037)	19.715
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.054.192</b>	<b>34.238</b>	<b>1.088.430</b>

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

## Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
18.935	76.666	(57.731)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	8.294	(706)	7.588
<b>Risconti attivi</b>	68.372	(57.026)	11.346
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	76.666	(57.731)	18.935

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

Descrizione	Importo
Ccteu 18/15.09.2025 - tasso variabile	1.682
Btp 15.09.2026 3,85% - tasso fisso 3,85%	2.263
Francia 15/25 1% eur - tasso fisso 1%	49
Ccteu 20/15.04.2026 -tasso variabile	1.131
Spagna 26 2,8% eur - tasso fisso 2,8%	2.462
Sicit/mida/seucer srl - manutenzioni ascen.	4.782
Granfactory srl - locazione	122
Grenke Locazione centralino	1.822
Negroni sistemi locazioni hardware	831
Anccp Certification Agency	617
Infocamere iscrizione	24
Premi assicurativi	3.150
	<b>18.935</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
83.232.451	81.707.181	1.525.270

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	99.238	10.080	2.814	-		106.504
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-	-		65.849.912
Riserva legale	14.373.269	1.343.218	-	-		15.716.487
Altre riserve						
Varie altre riserve	1	-	1	-		-
Totale altre riserve	1	-	1	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	1.384.761	-	-	(1.384.761)	1.559.548	1.559.548
Totale patrimonio netto	81.707.181	1.353.298	2.815	(1.384.761)	1.559.548	83.232.451

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	106.504	B	106.504
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A,B	65.849.912
Riserva legale	15.716.487	A,B	15.716.487
Totale	81.672.903		81.672.903
Quota non distribuibile			81.672.903

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### **Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto**

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione e arrotond.	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	94.616	13.119.170	65.849.916	1.286.339	80.350.041
Altre variazioni					
incrementi	8.890	1.254.099			1.262.989
decrementi	4.268		3		4.271

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione e arrotond.	Risultato d'esercizio	Totale
riclassifiche				(1.286.339)	(1.286.339)
Risultato dell'esercizio precedente				1.384.761	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	99.238	14.373.269	65.849.913	1.384.761	81.707.181
Altre variazioni					
incrementi	10.080	1.343.218			1.353.298
decrementi	2.814		1		2.815
riclassifiche				(1.384.761)	(1.384.761)
Risultato dell'esercizio corrente				1.559.548	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	106.504	15.716.487	65.849.912	1.559.548	83.232.451

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Altre riserve	791
Riserva ordinaria indivisibile ex art 12 L. 904/77	15.715.696
Riserva rivalutazione ex legge n. 185/2008	63.103.518
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	<b>81.566.399</b>

Tutte le riserve delle cooperative sono indivisibili.

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
	30.000	(30.000)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	30.000	30.000
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	30.000	30.000
Totale variazioni	(30.000)	(30.000)

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
212.668	195.258	17.410

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	195.258
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	54.885
<b>Altre variazioni</b>	(37.475)
<b>Totale variazioni</b>	17.410
<b>Valore di fine esercizio</b>	212.668

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data.

## Debiti

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

<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>Variazioni</b>
67.125.255	67.826.912	(701.657)

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente entro l'esercizio</b>	<b>Quota scadente oltre l'esercizio</b>
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	62.535.701	(2.044.436)	60.491.265	51.338.873	9.152.392
<b>Debiti verso banche</b>	2.414	515	2.929	2.929	-
<b>Acconti</b>	1.874	10.287	12.161	12.161	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.138.809	934.237	2.073.046	1.310.577	762.469
<b>Debiti tributari</b>	380.973	14.589	395.562	395.562	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	26.649	4.262	30.911	30.911	-
<b>Altri debiti</b>	3.740.492	378.889	4.119.381	498.631	3.620.750
<b>Totale debiti</b>	67.826.912	(701.657)	67.125.255	53.589.644	13.535.611

Nei debiti verso fornitori la quota scadente oltre l'esercizio pari ad euro 762.469 viene così suddivisa:

- oltre l'esercizio ed entro 5 anni euro 434.988
- oltre 5 anni euro 327.481

“Debiti verso soci per finanziamenti” sono costituiti dal Prestito sociale.

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2024 è pari a euro 60.491.265 così suddiviso:

<b>Prestiti Sociali</b>	<b>51.338.873</b>
Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi)	9.152.392

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante “Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche” è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di

legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

La legge e Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2024, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	106.504
C	III. Riserva di rivalutazione	65.849.912
D	IV. Riserva legale	15.715.696
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	791
K	IX. 97% Utile d'esercizio	1.512.761
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>83.185.665</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>249.556.994</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 60.491.265, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

### I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

### L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$(\text{Pat} + \text{Dm/l}) / \text{AI}$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

“Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società”.

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

### Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI		
Patrimonio netto		83.185.665

(Pat + Dm/I) / AI				
B)	Fondi per rischi e oneri			
C)	T.F.R.	212.668		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	9.152.392		
6	acconti			
14	Altri debiti	3.606.750		
	Totale debiti medio/lunghi		12.971.810	
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>96.157.475</b>	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	6.370		
	II - Materiali	146.132.119		
	III finanziarie	58.870		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	15.503		
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>146.212.862</b>	
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,66</b>	<b>&lt;1</b>

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, l'art. 1, comma 240, della legge 27/12/2017, stabilisce che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto, il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati.

In altri termini, sia per la Banca d'Italia che per la legge 205/2017, è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento è corretto.

Nella realtà però le nuove regole avrebbero dovute essere definite con la delibera che il CICR avrebbe dovuto adottare entro il 30/06/2018 ma che non sono ancora state adottate.

In ogni caso, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato quasi sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelievi sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

Si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi sei esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prestito sociale (Euro)	63.341.156	63.784.527	65.580.529	65.048.880	62.535.701	60.491.265
n. soci	2843	2680	2673	2657	2670	2739
n. soci ammessi nell'anno	115	74	99	98	127	144
n. soci recessi – esclusi nell'anno	1124	237	106	84	114	75

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Dalla precedente tabella risulta chiaro che la percentuale dei prelievi, da un anno all'altro, oscilla dall'1 al 4 per cento.

Per tali ragioni l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione che tenga conto del suddetto andamento appare più coerente con quanto indicato dalla Banca d'Italia.

Volendo ipotizzare una percentuale del 3 per cento quale ammontare dei prestiti che potrebbero essere prelevati in un esercizio si otterrebbe il seguente indice di struttura finanziaria.

Pertanto considerato che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è di euro 60.491.265 andrebbe suddiviso tra:

<b>A breve o a vista 3% pari a</b>	<b>euro</b>	<b>1.540.166</b>
A medio lungo termine 97% pari a	euro	49.798.707
Prestito vincolato a m/l termine pari a	euro	9.152.392

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

### Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		83.185.665
B)	Fondi per rischi e oneri	0	
C)	T.F.R.	212.668	
	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	9.152.392	
3	92% del prestito sociale	49.798.707	
14	Altri debiti	3.606.750	
	Totale debiti medio/lunghi		62.770.517
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>145.956.181</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	6.370	
	II - Materiali	146.132.119	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	15.503	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>146.212.862</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,00 =1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 1,0$  quindi un indice positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, per il triennio 2022-2023-2024 è pari a Euro **76.163,77**, dal 1° gennaio 2025 per il triennio 2025-2027, il limite massimo di prestito sociale che ciascun socio persona fisica può possedere è pari a **87.473,25**.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle

somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**”.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

La voce "**Debiti tributari**" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte). Il dettaglio dei debiti tributari viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2024
Ritenute a soci per prestiti sociali	198.096
Ritenute a dipendenti	24.942
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	5.124
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva tfr	171
Debiti per imposte e tasse comunali	3.537
Debiti v/ erario per imposta sugli intrattenimenti	135
Debiti per ires	138.942
Debiti per irap	24.615
<b>Totale</b>	<b>395.562</b>

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2024
Fondo ferie (oneri differiti)	58.856
Debiti verso organizzazioni sindacali	478
Debiti verso fondo Previcoper	6.802
Debiti verso Coopersalute	143
Prestito infruttifero	392.661
Quote sociali da restituire	38.392
Anticipo clienti coop	510
Depositi cauzionali noleggio sale	788
Debiti verso soci per garanzia assegnazione alloggio-oltre12m	14.000
Debiti verso soci per depositi	2.169.199
Debiti verso soci per domanda assegn.	1.343.000
Depositi cauzionali	94.551
<b>Totale</b>	<b>4.119.381</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	60.491.265	60.491.265
<b>Debiti verso banche</b>	2.929	2.929

Area geografica	Italia	Totale
Acconti	12.161	12.161
Debiti verso fornitori	2.073.046	2.073.046
Debiti tributari	395.562	395.562
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.911	30.911
Altri debiti	4.119.381	4.119.381
<b>Debiti</b>	<b>67.125.255</b>	<b>67.125.255</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	60.491.265	60.491.265
Debiti verso banche	2.929	2.929
Acconti	12.161	12.161
Debiti verso fornitori	2.073.046	2.073.046
Debiti tributari	395.562	395.562
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.911	30.911
Altri debiti	4.119.381	4.119.381
<b>Totale debiti</b>	<b>67.125.255</b>	<b>67.125.255</b>

### Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	60.491.265
<b>Totale</b>	<b>60.491.265</b>

### **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
26.948	33.336	(6.388)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	33.336	(6.388)	26.948
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>33.336</b>	<b>(6.388)</b>	<b>26.948</b>

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

Descrizione	Importo
Oneri differiti dipendenti (quota quattordicesima, rol e festività dipendenti)	26.948
	<b>26.948</b>

---

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.  
Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.777.364	6.768.071	9.293

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.831.268	3.769.327	61.941
Altri ricavi e proventi	2.946.096	2.998.744	(52.648)
<b>Totale</b>	<b>6.777.364</b>	<b>6.768.071</b>	<b>9.293</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Canoni di godimento alloggi	3.147.878	3.071.237	76.641
Corrispettivi box assegnati ai soci	246.537	237.228	9.309
Canoni locazione negozi	399.952	426.431	- 26.478
Affitti posti auto	9.487	9.526	- 39
Corrispettivi sala da ballo csc	14.473	17.233	- 2.759
Corrispettivi guardaroba csc	665	834	- 170
Noleggio sale csc	9.767	4.724	5.044
Altri ricavi e proventi	2.508	2.114	394
<b>Totale</b>	<b>3.831.268</b>	<b>3.769.327</b>	<b>61.941</b>

Gli altri ricavi e proventi vengono dettagliati come segue:

Altri ricavi e proventi	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Rimborsi assicurativi	39.055	41.908	- 2.853
Ricavi diversi c/o recupero soci	31.985	-	31.985
Rimborso del riscaldamento	773.270	923.914	- 150.644
Recupero acqua calda	282.166	259.370	22.795
Recupero spese generali	1.461.276	1.452.898	8.378
Spese generali box	29.121	28.514	607
Recupero spese varie	14.568	9.508	5.060
Ricavi per conguagli	103.545	97.256	6.289
Recupero riscaldamento da commerciali	29.044	41.394	- 12.350
Recupero acqua calda da commerciali	1.945	1.525	421
Recupero spese generali da commerciali	64.701	68.351	- 3.650
Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1	1.697	1.697	-
Recuperi da esercizi commerciali	18.008	25.261	- 7.252
Rimborso spese libretti	565	510	55
Arrotondamenti attivi	- 1	4	- 5
Sconti abbuoni e premi su acquisti	4	1	4
Proventi diversi	1.347	728	619

Altri ricavi e proventi	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Arrotondamenti da ft.soci	24	84	- 60
Ricavi diversi	17.069	27.480	- 10.411
Ricavi affitto spazi e sale	853	-	853
Recupero spese legali	9.697	-	9.697
Ricavi - contributo fondo iscrizione	7.000	-	7.000
Plusvalenza da vendita immobilizzazioni	1.230	-	1.230
Sopravvenienze attive diverse	5.749	18.291	- 12.542
Sopravvenienze attive	50.878	-	50.878
Recupero da soci per imposte varie	1.300	-	1.300
Contributi in conto esercizio	-	50	- 50
<b>Totale</b>	<b>2.946.096</b>	<b>2.998.744</b>	<b>-52.648</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	3.831.268
<b>Totale</b>	<b>3.831.268</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.831.268
<b>Totale</b>	<b>3.831.268</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.173.519	4.274.325	(100.806)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	36.465	19.782	16.683
Servizi	2.932.095	3.090.482	(158.387)
Godimento di beni di terzi	30.915	41.319	(10.404)
Salari e stipendi	631.157	593.112	38.045
Oneri sociali	204.226	191.388	12.838
Trattamento di fine rapporto	51.553	48.200	3.353
Altri costi del personale	53.708	43.670	10.038
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.444	4.259	(1.815)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	33.360	29.416	3.944
Accantonamento per rischi		5.837	(5.837)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Oneri diversi di gestione	197.596	206.860	(9.264)
<b>Totale</b>	<b>4.173.519</b>	<b>4.274.325</b>	<b>(100.806)</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Acquisto di beni diversi	7.614	2.023	5.591
Materiale pulizie	127	318	- 191
Materiali di manutenzione immobili	15.680	6.798	8.882
Cancelleria e stampati	10.597	4.481	6.116
Carburante per automezzi e motoveicoli	2.008	1.511	498
Lubrificanti e materiali di consumo per automezzi	66	-	66
Acquisto merce sala da ballo csc	372	4.626	- 4.254
Materiale di consumo cancelleria csc	-	24	- 24
<b>Totale</b>	<b>36.465</b>	<b>19.782</b>	<b>16.683</b>

### Costi per servizi

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Energia elettrica	168.727	162.894	5.833
Energia elettrica centrali termiche	31.365	55.075	- 23.710
Gas metano e costi centrali termiche	688.356	1.090.952	- 402.596
Gestione acqua calda	280.798	63.463	217.336
Serv. Gestione acs	73.267	42.749	30.518
Acqua potabile	184.354	194.272	- 9.917
Serv. Gestione acqua fs	8.201	15.659	- 7.458
Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati	37.117	43.768	- 6.651
Spese manutenzione stabili cma	5.120	-	5.120
Serv. Gestione ascensori inter	39.841	55.609	- 15.768
Manutenzioni centrali termiche	140.136	83.094	57.042
Canoni di manutenzione ascensori cma	26.214	21.446	4.768
Beni per manutenzione immobili	418.307	410.837	7.470
Costi diversi c/o recupero soci	31.985	-	31.985
Serv. Diversi manut. Immobili	9.641	11.250	- 1.609
Serv. Prestazioni di terzi	21.271	24.881	- 3.610
Costi manutenzione uffici	500	-	500
Servizi di pulizia	258.047	238.708	19.339
Serv. Giardinaggio	27.286	61.721	- 34.435
Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli	2.467	1.807	660
Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli	636	1.336	- 700
Certificazioni di bilancio	18.766	31.109	- 12.344
Compenso collegio sindacale	32.760	-	32.760
Spese per manutenzione attrezzature minori	26.147	44.299	- 18.152

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	
Legali e notarili	15.723	25.623	-	9.899
Spese postali e telefoniche	46.181	38.274		7.907
Spese per vertenze diverse	27.139	4.304		22.835
Spese telefoniche ascensori	8.266	8.340	-	74
Assicurazioni relative agli immobili pat	122.093	122.093		-
Assicurazioni diverse	23.822	21.431		2.391
Spese di rappresentanza	18.359	11.130		7.228
Spese per consulenze e prestazioni professionali	72.206	132.900	-	60.695
Cassa previdenza professionisti	-	3.243	-	3.243
Spese per servizi relativi agli uffici	31.542	34.906	-	3.364
Canone noleggio macchine ufficio		41.319	-	41.319
Pulizia sale riunioni	-	8.640	-	8.640
Software e materiali di consumo per elaboratori el	3.025	2.517		508
Energia elettrica csc	6.684	5.096		1.588
Prestazione orchestre csc	8.439	7.549		890
Compensi a professionisti csc	-	624	-	624
Spese di rappresentanza csc	216	698	-	482
Spese di pulizia csc	5.760	5.704		56
Spese postali e telefoniche csc	938	975	-	37
Canoni di assistenza csc	878	824		54
Spese varie csc	8.137	382		7.754
Costi manutenzione e riparazione beni di proprieta' csc	1.379	303		1.076
<b>Totale</b>	<b>2.932.095</b>	<b>3.131.801</b>	<b>-</b>	<b>199.706</b>

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

### Oneri diversi di gestione

La specifica viene indicata nella tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	
Imu	107.197	112.118	-	4.920
Imposte di registro	5.855	2.664		3.192
Valori bollati	108	101		7
Imposte e tasse diverse	1.505	1.331		174
Imposte e tasse diverse csc	397	285		113
Diritti siae	2.936	3.566	-	630
Rimborso danni soci autorizzati	9.859	-		9.859
Perdite su crediti	-	23.889	-	23.889
Contributi per ispezioni ordinarie	1.966	1.961		5

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	
Pubblicazioni e abbonamenti	532	2.603	-	2.071
Arrotondamenti passivi	13	2		11
Imposte relative ad esercizi precedente	307	77		229
Sopravvenienze passive diverse	16.625	48.775	-	32.150
Sopravvenienze passive diverse csc	-	20	-	20
Altri oneri di gestione	37.153	-		37.153
Oblazioni	13.142	9.470		3.673
<b>Totale</b>	<b>197.596</b>	<b>206.860</b>	<b>-</b>	<b>9.265</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(880.740)	(945.612)	64.872

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	29.583	7.473	22.110
Proventi diversi dai precedenti	15.312	21.062	(5.750)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(925.635)	(974.147)	48.512
<b>Totale</b>	<b>(880.740)</b>	<b>(945.612)</b>	<b>64.872</b>

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	128.713
<b>Altri</b>	796.922
<b>Totale</b>	<b>925.635</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	21.609	21.609
Interessi medio credito	128.713	128.713
Interessi su finanziamenti	775.313	775.313
<b>Totale</b>	<b>925.635</b>	<b>925.635</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	25.398	25.398
Interessi bancari e postali	7.739	7.739
Altri proventi	11.758	11.758

Descrizione	Altre	Totale
<b>Totale</b>	<b>44.895</b>	<b>44.895</b>

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
163.557	163.373	184

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	163.557	163.373	184
IRES	138.942	140.242	(1.300)
IRAP	24.615	23.131	1.484
<b>Totale</b>	<b>163.557</b>	<b>163.373</b>	<b>184</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico {da inserire ove rilevante, es in caso di adesione al CPB per gli anni 2024/2025}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.723.105	
Onere fiscale teorico (%)	24	413.545
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	3.149.103	
Spese relative agli immobili	2.752.635	
Interessi passivi indeducibili	157.807	
IMU	107.197	
Sopravv. passive e perdite su crediti	16.625	
Ammortamenti	16.757	
Oblazioni e rappresentanza	18.359	
Altre costi indeducibili	16.184	
Imposte esercizi precedenti	307	
<b>Totale</b>	<b>6.234.974</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Proventi degli immobili	(3.147.878)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(888.942)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(79.197)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(25.469)	
Contributi	(30.000)	
Deducibilità Imu immobili strumentali	(83.142)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(376.399)	
Rimborsi spese	(2.734.986)	
Erogazioni liberali	(13.142)	
<b>Totale</b>	<b>(7.379.155)</b>	

Descrizione	Valore	Imposte
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	578.924	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		138.942

### Determinazione dell'imponibile IRAP

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

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	631.157
Compensi erogati ai collaboratori occasionali	
Reddito imponibile lordo IRAP	631.157
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	0
Reddito imponibile netta IRAP	631.157
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
<b>IRAP corrispondente al reddito imponibile</b>	<b>24.615</b>

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

### Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Quadri	3	3	
Impiegati	7	7	
Operai	6	5	1
Totale	16	15	1

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	7
Operai	6
Totale Dipendenti	16

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Sindaci
Compensi	31.500

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	16.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	16.500

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	3.670	0,25	918
Quote	7.609	2,58	19.631
Quote	3	5,16	15
Quote	492	25	12.300

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	1.052	70	73.640
Totale	<b>13.029</b>		<b>106.504</b>

I soci al 31/12/2024 sono 2.739.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Gli effetti macroeconomici, che hanno contraddistinto l'annualità 2024, hanno continuato a manifestarsi anche nella prima parte dell'esercizio 2025, in particolar modo la crisi Russia – Ucraina, le cui attività belliche dei due paesi continuano a minare la stabilità politica ed economica del nostro continente, la crisi Israele – Palestina che ha riaperto un importante e pericoloso focolaio di guerre e violenze in medio-orient, l'isolazionismo americano protratto dal nuovo Presidente Donald Trump, oltre alla minaccia costante della Cina verso Taiwan e alla rispettiva aggressività commerciale. Tali circostanze hanno avuto come riflesso un aumento generale dei prezzi delle materie prime in particolar modo gas ed energia, oltre aumenti della spesa pubblica che ha gravato sull'economia domestica di tanti nostri Soci.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2024	Euro	1.559.548
30% riserva legale	Euro	467.864
3% ai fondi Mutualistici	Euro	46.786
67% riserva legale Indivisibile	Euro	1.044.898

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2016		3.403.859	100%	2.901.026	85,23%	502.833	14,77%
ESERCIZIO	2017		7.626.950	100%	7.133.763	93,53%	493.187	6,47%
ESERCIZIO	2018		7.918.818	100%	7.431.978	93,85%	486.840	6,15%
ESERCIZIO	2019		10.982.409	100%	6.186.204	56,33%	4.796.205	43,67%
ESERCIZIO	2020		4.185.512	100%	3.771.311	90,10%	414.201	9,90 %
ESERCIZIO	2021		3.631.403	100%	3.219.671	88,66%	411.732	11,34%
ESERCIZIO	2022		4.407.549	100%	3.265.615	74,09%	1.141.934	25,91%
ESERCIZIO	2023		3.769.327	100%	3.317.991	88,03%	451.336	11,97%
ESERCIZIO	2024		3.831.268	100%	3.403.902	88,85%	427.366	11,15%

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

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

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Andrea Mikis D'Onghia

---

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

---

# Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2024
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazioni materiali 2024
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2024

# PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2024

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2023	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2023	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2024	Ammortam. 2023	Fondo Ammort.	Valore Netto 2024
1907	Tagliabue 1/F	1.191.751,95	804.326,58	1.996.078,53				1.996.078,53	3.284,67	1.999.363,20		0,00	1.999.363,20
1910	Tagliabue 1/E	1.494.028,61	435.437,77	1.929.466,38				1.929.466,38	7.930,92	1.937.397,30		0,00	1.937.397,30
1926	Tagliabue 1/G	816.478,08	633.901,28	1.450.379,36				1.450.379,36	2.746,28	1.453.125,64		0,00	1.453.125,64
1929	Matteotti 35	1.891.691,76	415.448,69	2.307.140,45				2.307.140,45	6.569,49	2.313.709,94		0,00	2.313.709,94
1939	Tagliabue 12	1.356.501,38	1.069.103,07	2.425.604,45				2.425.604,45	31.295,15	2.456.899,60		0,00	2.456.899,60
1950	Tagliabue 1/H	1.518.903,91	1.508.971,93	3.027.875,84				3.027.875,84	15.457,83	3.043.333,67		0,00	3.043.333,67
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.616.129,50	2.236.473,04	4.852.602,54				4.852.602,54	59.339,84	4.911.942,38		0,00	4.911.942,38
1953	Pieroni 3/ABC	1.980.139,34	1.826.224,65	3.806.362,99				3.806.362,99	8.021,34	3.814.384,33		0,00	3.814.384,33
1956	Pieroni 3/DEFG	3.440.435,82	2.904.595,39	6.345.031,21				6.345.031,21	149.352,96	6.494.384,17		0,00	6.494.384,17
1959	Adige 23/25/27	2.469.034,17	2.728.988,41	5.198.022,58				5.198.022,58	57.435,24	5.255.457,82		0,00	5.255.457,82
1960	Marconi 16	1.742.241,59	2.923.519,18	4.665.760,77				4.665.760,77	102.603,92	4.768.364,69		0,00	4.768.364,69
1961	Ticino 21	1.616.915,39	2.695.299,08	4.312.214,47				4.312.214,47	86.921,97	4.399.136,44		0,00	4.399.136,44
1963	Adige 20	3.566.646,59	3.507.335,11	7.073.981,70				7.073.981,70	56.242,83	7.130.224,53		0,00	7.130.224,53
1965	Adda 17	3.461.979,88	2.380.925,13	5.842.905,01				5.842.905,01	88.195,83	5.931.100,84		0,00	5.931.100,84
1966	Adda 15	3.428.126,11	2.898.492,83	6.326.618,94				6.326.618,94	115.180,07	6.441.799,01		0,00	6.441.799,01
1967	Adda 13	3.442.866,34	2.656.161,25	6.099.027,59				6.099.027,59	106.631,12	6.205.658,71		0,00	6.205.658,71
1968	Ticino 8	2.901.346,11	1.647.784,56	4.549.130,67				4.549.130,67	33.063,40	4.582.194,07		0,00	4.582.194,07
1974	M.Grappa 7/9	4.325.557,44	7.770.086,68	12.095.644,12				12.095.644,12	84.984,29	12.180.628,41		0,00	12.180.628,41
1977	M.Grappa 11	2.460.011,68	4.306.749,11	6.766.760,79				6.766.760,79	79.325,53	6.846.086,32		0,00	6.846.086,32
1978	M.Grappa 13	2.314.197,02	4.218.606,85	6.532.803,87				6.532.803,87	141.749,44	6.674.553,31		0,00	6.674.553,31
1981	Stelvio 51	2.586.077,16	2.677.733,87	5.263.811,03				5.263.811,03	126.193,79	5.390.004,82		0,00	5.390.004,82
1983	Stelvio 49	3.868.143,07	2.668.855,82	6.536.998,89				6.536.998,89	155.842,45	6.692.841,34		0,00	6.692.841,34
1986	Stelvio 55/63	7.634.901,00	5.043.333,84	12.678.234,84				12.678.234,84	75.979,72	12.754.214,56		0,00	12.754.214,56
1991	Stelvio 65	3.514.733,54	1.379.156,97	4.893.890,51				4.893.890,51	16.462,63	4.910.353,14		0,00	4.910.353,14
Box	Stelvio	350.174,13	487.511,04	837.685,17				837.685,17	2.150,35	839.835,52		0,00	839.835,52
Box	Stelvio 65	312.937,88	119.390,91	432.328,79				432.328,79	0,00	432.328,79		0,00	432.328,79
2003	Pedretti 43/45	6.974.596,85	1.531.560,68	8.506.157,53				8.506.157,53	58.744,77	8.564.902,30		0,00	8.564.902,30
Box	Tagliabue	106.365,46	470.914,42	577.279,88				577.279,88	0,00	577.279,88		0,00	577.279,88
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50	0,00	802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.398,72	1.125.651,25				1.125.651,25	0,00	1.125.651,25		0,00	1.125.651,25
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,18	626.370,38				626.370,38	0,00	626.370,38		0,00	626.370,38
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.314.754,04	0,00	1.314.754,04				1.314.754,04	13.649,00	1.328.403,04		0,00	1.328.403,04
Ufficio	Matteotti 35/UFF	1.348.974,50	0,00	1.348.974,50				1.348.974,50	3.478,00	1.352.452,50		0,00	1.352.452,50
<b>Su terreni in proprietà</b>		<b>76.810.228,30</b>	<b>65.738.288,27</b>	<b>142.548.516,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>142.548.516,57</b>	<b>1.688.832,83</b>	<b>144.237.349,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>144.237.349,40</b>
<b>BoxStelvio 69</b>		<b>1.172.610,01</b>	<b>301.747,99</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>371.095,18</b>	<b>30.803,32</b>	<b>401.898,50</b>	<b>1.072.459,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>16.757,18</b>	<b>418.655,68</b>	<b>1.055.702,32</b>
<b>Su terr. in diritto sup.</b>		<b>1.172.610,01</b>	<b>301.747,99</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>371.095,18</b>	<b>30.803,32</b>	<b>401.898,50</b>	<b>1.072.459,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>16.757,18</b>	<b>418.655,68</b>	<b>1.055.702,32</b>
<b>Totale fabbricati</b>		<b>77.982.838,31</b>	<b>66.040.036,26</b>	<b>144.022.874,57</b>	<b>371.095,18</b>	<b>30.803,32</b>	<b>401.898,50</b>	<b>143.620.976,07</b>	<b>1.688.832,83</b>	<b>145.711.707,40</b>	<b>16.757,18</b>	<b>418.655,68</b>	<b>145.293.051,72</b>

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2024										
Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Decrementi F.do Amm.to	Costo totale 31.12.24	Ammortam. Esercizio	F.do Amm.to 31.12.24	Valore Netto 31.12.24
Mobili, macchine ufficio	302.748,67	302.748,69	-0,02	8.945,13	0,00	0,00	8.945,13	536,71	303.285,40	8.408,42
Elaboratori elettronici	17.843,89	16.422,41	1.421,48	0,00	0,00	0,00	1.421,48	897,39	17.319,81	524,08
Macchine elettroniche	560,00	560,00	0,00	6.182,76	0,00	0,00	6.182,76	618,28	1.178,28	5.564,48
Automezzi	43.414,50	23.254,51	20.159,99	6.557,38	11.047,02	11.047,02	26.717,37	6.415,74	18.623,23	20.301,63
Autovetture	7.584,22	7.584,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.584,22	0,00
Attrezzature minori	240.855,97	197.278,90	43.577,07	9.781,77	0,00	0,00	53.358,84	7.027,25	204.306,15	46.331,59
Beni inferiori a euro 516,46	1.430,36	1.430,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430,36	0,00
Impianti specifici	158.749,01	158.749,01	0,00	14.770,00	0,00	0,00	14.770,00	1.107,75	159.856,76	13.662,25
<b>Totale</b>	<b>773.186,62</b>	<b>708.028,11</b>	<b>65.158,51</b>	<b>46.237,04</b>	<b>11.047,02</b>	<b>11.047,02</b>	<b>111.395,57</b>	<b>16.603,11</b>	<b>713.584,20</b>	<b>94.792,46</b>

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2024										
Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.24	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.24	Valor Netto 31.12.24
Costi sviluppo software	426.656,27	418.466,27	8.190,00	0,00	0,00	426.656,27	1.820,00	0,00	420.286,27	6.370,00
Altri oneri pluriennali	481.070,07	480.446,00	624,07	0,00	0,00	481.070,07	624,00	0,00	481.070,07	0,00
<b>Totale</b>	<b>907.726,34</b>	<b>898.912,27</b>	<b>8.814,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>907.726,34</b>	<b>2.444,00</b>	<b>0,00</b>	<b>901.356,34</b>	<b>6.370,00</b>
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	426.656,27	418.466,27	8.190,00	0,00	0,00	426.656,27	1.820,00	0,00	420.286,27	6.370,00
Altri costi pluriennali	481.070,07	480.446,00	624,07	0,00	0,00	481.070,07	624,00	0,00	481.070,07	0,00
<b>Totale</b>	<b>907.726,34</b>	<b>898.912,27</b>	<b>8.814,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>907.726,34</b>	<b>2.444,00</b>	<b>0,00</b>	<b>901.356,34</b>	<b>6.370,00</b>



