



Relazioni e Bilancio 2025

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 2025

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 2025, 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 2025, 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.

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE
GENOVA NAPOLI PADOVA PIACENZA PISA ROMA TORINO

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 2025, 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 2025.

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 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 15 aprile 2026

Crowe Bompani Srl



Gabriella Ricciardi
(Revisore legale)

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2025

Pag 9 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2025

Pag 21 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2025

Pag 23 - Bilancio di esercizio 2025

Pag 27 - Rendiconto finanziario al 31/12/2025

Pag 29 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2025

Pag 65 - 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 31/12/2025

Signori Soci,
L'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.857.601.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Nostra Cooperativa, come ben sapete, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata esclusivamente a proprietà indivisa. Operazioni di carattere finanziario e patrimoniale sono svolte con finalità accessoria e sono finalizzate al conseguimento dell'attività caratteristica, oltre a supportare e garantire i finanziamenti dei Soci prestatori.

La gestione degli immobili è svolta con regolarità garantendo continuità nell'applicazione del principio mutualistico che ci contraddistingue. Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cusano Milanino in Viale Matteotti n. 35.

Premessa

Cari Soci,

Il bilancio dell'esercizio 2025 che ci prestiamo a presentarVi è il racconto di un anno di impegno. Gli obiettivi che raccontiamo sono fatti di opere murarie, di manutenzioni, di dati tecnici e finanziari, ma soprattutto di lavoro, di passione e di quell'impegno sociale che trasforma i nostri spazi in luoghi dell'Abitare e in presidi di Comunità.

Questa relazione, redatta nei primi mesi del 2026, orienta la nostra visione verso una ricorrenza straordinaria che celebriamo il prossimo 2 dicembre, la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino festeggerà 120 anni di storia. Centoventi anni rappresentano un traguardo che va

ben oltre la longevità amministrativa. È una storia scritta tra i nostri cortili, nei nostri stabili, negli appartamenti che hanno visto scorrere la "piccola Storia" personale di ogni Socio e insieme la "grande Storia" del Mondo Cooperativo.

Le nostre radici comuni

Quest'anno festeggeremo anche i 140 anni di Legacoop, e in particolare di Legacoop Lombardia, la "Casa Comune" che ha visto nascere e crescere la gran parte delle realtà cooperative come la nostra. Siamo lieti di informarVi che in questi giorni si è concluso il percorso che ci ha portato a rientrare nella più grande e importante "Famiglia" delle cooperative di abitanti.

Essere parte di questa rete nazionale rafforza la nostra identità e ci conferma che il modello cooperativo è ancora lo strumento più efficace per mettere al centro la dignità della vita dei Soci e lo sviluppo del bene comune. Stiamo investendo nella gestione costo-sostenibile di contesti abitativi collaborativi e dei rispettivi ambiti di prossimità. Innovare la cooperazione e il Terzo Settore significa, per noi, creare strumenti che rendano l'abitare un'esperienza partecipata, dove la responsabilità individuale si fonde con il benessere collettivo.

La nostra Cooperativa è stata, ed è tuttora, un organismo vivo: nato per rispondere al bisogno primario dell'abitare, ha saputo aprirsi nel tempo a chi giungeva da ogni parte d'Italia e, progressivamente, da ogni angolo del mondo. Questa inclusività non è un concetto astratto, ma il cuore pulsante del nostro essere una Cooperativa di Abitanti.

Nel corso dei decenni di storia è diven-

tata anche un fondamentale hub per Cusano Milanino, un luogo che dà casa non solo alle persone, ma anche alle associazioni territoriali, ai nostri comitati di Soci, promuovendo collaborazioni e rendendo disponibili i propri spazi per eventi e iniziative.

Valori antichi per sfide moderne

In un'epoca segnata da profonde trasformazioni e dall'emergere di nuove fragilità — non solo economiche, ma anche sociali — i nostri principi cardine tornano a essere dirompenti e innovativi: il nostro approccio al mutualismo non è solo una risposta al bisogno abitativo, ma una nuova modalità di cooperazione che si riallaccia alle nostre origini, costruendo un ponte in grado di unire le generazioni.

C'è una ciclicità quasi profetica nella nostra missione: proprio come 120 anni fa, accogliere il bisogno di "casa" oggi significa offrire stabilità in un mondo incerto. Questo principio, che per noi è un perno, rappresenta anche oggi il punto di partenza da cui spiccare il balzo verso l'innovazione sociale e lo sviluppo sostenibile.

La redazione di questo documento e il raggiungimento dei traguardi che Vi presentiamo sono il frutto di un lavoro collettivo che coinvolge l'intera struttura della nostra Cooperativa.

Desidero esprimere un profondo ringraziamento agli **amministratori**, ai **responsabili** e a tutti i **dipendenti** di ogni ambito: la loro responsabilità, il loro impegno quotidiano nella cura della gestione amministrativa, tecnica e relazionale è ciò che permette a questa macchina complessa di muoversi con efficacia. Questo bilancio è, prima di tutto, il risultato della loro professionalità e dedizione.



Tuttavia, i protagonisti di questa relazione non sono solo coloro che operano nei nostri uffici, nelle nostre centrali termiche, nei nostri cantieri, nei nostri cortili. Il nostro Bilancio è reso possibile da una rete vibrante di persone: i **volontari**, per il tempo prezioso e la gratuità del loro agire; **tutti i Soci**, che attraverso la partecipazione attiva, l'attenzione reciproca e la cura del bene comune, sono l'anima stessa della Cooperativa.

È questa partecipazione collettiva che ci permette di tradurre i valori della mutualità in azioni quotidiane, garantendo alla Cooperativa Edificatrice di Cusano Milnino rinnovata forza.

Di seguito, analizzeremo nel dettaglio: gli aspetti economici e finanziari (la tenuta della Cooperativa in un mercato complesso); le attività specifiche (gli interventi di manutenzione, i servizi implementati nel corso dell'anno e i progetti di sviluppo in via di definizione); le azioni di promozione sociale e culturale (lo sviluppo della qualità della vita comunitaria, per favorire l'inclusione e sostenere la crescita collettiva). Troverete l'analisi delle criticità incontrate e le strategie messe in atto per superarle, le opportunità e le progettualità che si prospettano, insieme agli scenari futuri che dovranno essere con continuità monitorati.

Vi invito a leggere queste pagine non solo come un rendiconto, ma come la conferma di un patto sociale che si rinnova.

Andamento della gestione

L'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta un risultato positivo pari ad Euro 1.857.601, al netto delle imposte da versare all'Eraio, 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 147 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 2025 si è contraddistinto per l'ultimazione dei lavori della nuova centrale termica a servizio degli stabili di Via Tagliabue 1 e Via Adige 20 ed il contestuale avvio nel mese di settembre presso gli stabili di Via Adda 13/15/17 e di Via Ticino 8 dei lavori per il rifacimento di una altra centrale termica a servizio di tali fabbricati.

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 Banca Aletti.

Il **Patrimonio Netto** della Società ammonta a circa euro 85 milioni, risultato che mostra quanto la Cooperativa risulti patrimonializzata, a fronte di un **prestito sociale** di circa euro 59 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 2025 è stato nuovamente caratterizzato da un contesto macro-economico ancora molto complesso, i costi relativi all'acquisto delle materie prime, quali gas ed energia elettrica si è mantenuto costantemente sopra la media degli ultimi anni, con un range di costi che ormai rientrano nella normalità, motivo per cui la Società ha dovuto adottare comportamenti molto prudenti dovendo acquistare grosse quantità sul mercato per poter far fronte alla stagione invernale con il riscaldamento degli stabili e per l'incessante utilizzo di energia elettrica a servizio dei fabbricati.

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, 26 marzo 2026, data di approvazione del progetto di Bilancio per l'anno 2025, dei Nostri **1.002 alloggi**, 994 sono assegnati in godimento ai Soci, 2 sono in fase di assegnazione, mentre 6 sono in fase di lavorazione post-assegnazione. Attualmente dei **58 immobili commerciali**, 57 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 risulta al momento sfitta.

L'interesse ad abitare in Cooperativa risulta in continua crescita, ad oggi 26 marzo 2026, data di approvazione del progetto di Bilancio per l'anno 2025 risultano iscritti presso la nostra **graduatoria ridotta** 232 Soci per la richiesta di assegnazione di nuovo alloggio, notevole aumento rispetto agli anni precedenti.

Come tutti gli anni nella Nota Integrativa sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del Bilancio ed ai criteri applicati unitamente ai dettagli delle singole voci, con anche approfondimenti e informazioni sulla gestione e sui prestiti sociali.

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

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato nuovamente da una forte incertezza del contesto macro-economico globale e di un contestuale rallentamento della crescita economica nazionale. La forte instabilità geopolitica, in ultimo l'attacco da parte U.S.A. all'IRAN hanno peggiorato la situazione globale economica relativa al reperimento delle fonti energetiche, in particolar modo petrolio e derivati. Il 2025 è stato fortemente caratterizzato anche dalla nuova politica economica che ha contraddistinto l'amministrazione statunitense in tema di dazi che hanno sbilanciato fortemente gli assetti commerciali internazionali.

Tutti questi aspetti appena descritti hanno generato una crescita attesa nel 2025 con un PIL nazionale inferiore all'1% e sotto la media Euro. In questo scenario i salari e le pensioni rimangono purtroppo "fermi", gli aumenti inflattivi dei beni ali-

mentari, dell'energia elettrica, gas, sanità ecc. non risultano accompagnati da una crescita reale di questi ultimi, motivo per cui i cittadini devono affrontare con maggiore prudenza i propri risparmi in funzione di stabilità della propria economia domestica.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa, attraverso l'analisi dei propri responsabili e tecnici sorveglia attentamente la gestione delle spese per il mantenimento e l'efficienza del proprio patrimonio immobiliare, senza appesantire ulteriormente le tasche dei nostri Soci. Le misure attuative principali sono state le seguenti:

- Rimodulazione annuale dei contratti di fornitura di energia elettrica e gas metano, con revisione dei prezzi di acquisto e bonus/sconti;
- Analisi continua dell'efficienza energetica degli stabili, per contribuire ad una diminuzione dei costi e consumo delle materie prime energia;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria continua per rendere i nostri impianti sempre efficienti e meno dispendiosi in termini di consumi.

Interventi legati ai Bonus Fiscali - Manutenzioni

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

Nel corso dell'esercizio 2025 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 35 unità (29 alloggi e 6 commerciali)**. Presso 10 alloggi ed 1 commerciale si è trattato di manutenzioni straordinarie volte alla totale rinnovamento della parte edile e di quella impiantistica mentre, per la parte restante si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altre parti ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio.

Altre importanti manutenzioni straordinarie eseguite nel corso dell'anno sono state: la ritinteggiatura delle scale interne presso i palazzi di via Stelvio 55/61, 63 e 65 (da considerarsi, vista la mole di lavoro, alla stregua di vere e proprie manutenzioni straordinarie), il rifacimento delle coperture di via Marconi 16 e via Ticino 21 (con coibentazione delle coperture stesse), il **rinnovamento** (con installazione di gruppi di surpressione) **degli impianti anticendio** esistenti presso il quartiere di via Marconi-Ticino e presso via Adige 20, la sostituzione delle 3 caldaie presenti nella centrale termica di via Monte Grap-

pa 9, il proseguimento dei **lavori di efficientamento energetico** presso la centrale termica di via Tagliabue 1 e le opere di efficientamento energetico tutt'ora in corso presso la centrale termica di via Adda 17.

Le opere realizzate presso la centrale di via Tagliabue 1 hanno trovato la loro conclusione nell'autunno con la messa in funzione della pompa di calore posizionata sulla copertura piana dei box.

I lavori in corso presso la centrale di via Adda 17 partono dalle stesse basi progettuali, ossia la realizzazione di un impianto ibrido composto da generatore di calore a gas e pompa di calore, ma sono resi più complessi dalla necessità di collegare con linee di andata e ritorno i locali di via Adda 17, all'interno dei quali sono presenti le caldaie, la sottocentrale di produzione acqua calda sanitaria presente in via Adda 15 e la pompa di calore che verrà posizionata sulla porzione di lotto confinante con via Ticino (a metà strada tra l'edificio denominato "bunker" ed il fabbricato di via Ticino 8).

Precisiamo che, per tutti gli interventi di cui sopra che avevano diritto all'**Ecobonus** o all'accesso al beneficio del **Conto Termico 2.0 e 3.0** (nuovi serramenti esterni, coibentazione di strutture opache, installazione di pompe di calore) i professionisti della società Energy Save si sono occupati (e si stanno ancora occupando) con successo della presentazione delle varie pratiche.

Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2025 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, **1.566 interventi di manutenzione ordinaria** (suddivisi tra interventi di verifica, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore in linea rispetto all'ultimo triennio). Di questi ben 490 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 2025 la **"gestione calore"** da parte della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, come ben si evince dalle manutenzioni straordinarie sopradescritte, è proseguita nella direzione del rinnovo tecnologico, dell'efficientamento e della diminuzione dei consumi di gas anche grazie all'ottimo supporto del nostro principale manutentore impiantistico la ditta Tresessanta Group.

Sotto il punto di vista della sostenibilità ambientale, argomento per il quale la Cooperativa Edificatrice è sempre stata particolarmente sensibile, si comunica che nel corso dell'anno sono state presentate richieste di finanziamento da **PNRR** (che prevede un contributo del 40% a fondo perduto) per la realizzazione di **impianto fotovoltaici** da 20 KW presso le coperture di via Adda 15, via Ticino 8, via Stelvio 65 e via Pedretti 43/45. Tra aprile e maggio 2026 dovrebbero giungere gli esiti, si spera positivi, di queste richieste. La realizzazione degli impianti fotovoltaici potrà poi coincidere con la creazione di Gruppi di Autoconsumo Condiviso (GAC) che sono, in sostanza, come delle "piccole Comunità Energetiche" limitate al singolo fabbricato su cui insiste l'impianto fotovoltaico. Questi GAC saranno aperti a tutti i Soci residenti e permetteranno di avere agevolazioni sulla tariffa di consumo elettrico.

Ricordiamo, per concludere, che anche durante il 2025 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

Nel corso del 2025, la Cooperativa Edificatrice ha promosso un ricco calendario di eventi, caratterizzato da nuove iniziative e dal consolidamento di appuntamenti ormai attesi e partecipati. Un anno all'insegna della condivisione, della crescita culturale e del rafforzamento del tessuto sociale del territorio.

Tra le novità più significative, la prima edizione della **Festa di Primavera**, che ha rappresentato un importante momento di incontro per la comunità. All'interno dell'evento si è svolta la conferenza "Patto Digitale: i nostri figli e lo smartphone", dedicata al tema dell'educazione digitale. L'iniziativa ha offerto uno spazio di confronto tra famiglie, istituzioni e cittadini sul rapporto tra giovani e tecnologia, evidenziando una volontà comune: costruire un percorso educativo condiviso tra scuola, famiglie e territorio.

Da questo dialogo è nata l'idea di avviare un tavolo di lavoro congiunto tra Comi-

tato Genitori (Coge), Comune e Dirigenti scolastici, con l'obiettivo di sviluppare un progetto strutturato per accompagnare le nuove generazioni verso un uso più consapevole, equilibrato e sicuro degli strumenti digitali. Il progetto è tuttora in evoluzione e sta contribuendo a creare una rete sempre più coesa.

Grande successo anche per la seconda edizione del **Cusano Milanino Books and Reading Festival**, che ha animato il cortile del Circolino con incontri, presentazioni e laboratori dedicati alla lettura. Il festival si è confermato una preziosa vetrina per le librerie indipendenti e un'occasione per promuovere il valore della lettura in un'epoca dominata dalla comunicazione digitale. Leggere si è rivelato, ancora una volta, non solo un'attività individuale, ma un'esperienza sociale capace di creare connessioni e stimolare il pensiero. Le scuole del territorio hanno partecipato attivamente con elaborati e letture, affiancate da gruppi di lettura per adulti e bambini, associazioni culturali e momenti di confronto con esperti.

La seconda edizione della **Giornata delle Scienze** ha coinvolto grandi e piccoli in un'intensa giornata di laboratori ed esperienze. Tra fisica, musica e astronomia, i partecipanti hanno potuto esplorare il mondo scientifico grazie alla guida di insegnanti esperti, mentre le conferenze hanno affrontato anche temi legati alla gestione consapevole delle risorse economiche.

Particolarmente significativa anche la Festa della Carità, svoltasi presso i campi della Samma, con un torneo di calcio a 5 all'insegna della solidarietà. La squadra della Cooperativa Edificatrice ha partecipato insieme a rappresentanze dei Carabinieri, della Croce Rossa e a una selezione di allenatori della Samma. La giornata si è conclusa con la presentazione del progetto Caritas "Una casa per tutti", sottolineando il valore dell'impegno sociale condiviso.

Le attività si sono sviluppate anche all'interno delle diverse sale della Cooperativa, veri e propri punti di riferimento per la vita comunitaria:

- **La Sala Moneta** ha ospitato numerosi incontri promossi da associazioni del territorio, affrontando temi di grande rilevanza: dalla tutela dell'ambiente alla cura degli anziani, dalla memoria storica legata alle vittime dei campi di sterminio alla riflessione sull'emancipazione femminile, dalla pace e disarmo fino al diritto alla salute.
- **La Sala da Ballo "Vallechiara"** ha visto un calendario particolarmente ricco, con corsi settimanali di ballo di gruppo, tango e serate danzanti due volte

al mese. Non sono mancati gli appuntamenti tradizionali come la festa della Befana, il Carnevale, progettati e realizzati grazie al prezioso contributo della Pro- Loco ed il Capodanno. Le Associazioni del territorio hanno contribuito con numerosi eventi, tra cui l'immane Festa della Musica (organizzata dalla Pro-loco che nel 2026 vedrà la sua quinta edizione). La sala ha inoltre ospitato le prove del coro Gospel e le serate dedicate al tradizionale ballo delle classi terze delle scuole medie.

- **La Sala Il Circolino** continua a essere un luogo di incontro quotidiano per il Circolo Soci e Non Soci, dove socialità e condivisione si esprimono attraverso attività semplici ma fondamentali come il gioco delle carte e la tombola. Nello spazio eventi si svolgono regolarmente iniziative come il gruppo di lettura, la presentazione di libri e il primo torneo di biliardino, oltre alla possibilità di prenotare la sala per feste private, contribuendo così al sostegno degli spazi stessi.
- **La Sala Caroli**, sede della biblioteca di quartiere, è aperta ogni martedì mattina e ospita settimanalmente il Club delle Nonne, un momento prezioso di incontro e condivisione. Durante l'anno ha accolto anche una mostra dedicata all'astronomia, suscitando grande interesse.

In collaborazione con UCV, è stato inoltre realizzato un articolato programma di visite guidate, che ha permesso ai partecipanti di approfondire i temi sull'arte.

La Cooperativa Edificatrice desidera esprimere un sentito ringraziamento a tutti coloro che hanno contribuito alla riuscita delle iniziative. Un grazie speciale va ai partecipanti, che con la loro presenza hanno dato vita e significato agli eventi, e ai volontari, il cui impegno ha reso possibile ogni attività. Un riconoscimento importante è rivolto anche alle associazioni che, con passione e competenza, hanno arricchito il programma con laboratori, incontri e occasioni di crescita per tutte le età. Gli eventi del 2025, tra tradizione e innovazione, rappresentano il cuore pulsante della comunità: momenti preziosi in cui relazioni, cultura e partecipazione si intrecciano, rafforzando il senso di appartenenza e costruendo nuove opportunità di incontro.

Attività di innovazione tecnologica e comunicazione

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nel corso dell'esercizio 2025 ha continuato attivamente un percorso rivolto allo sviluppo tecnologico e di innovazione dei propri mezzi di comunicazione, avviato a partire dall'esercizio 2022.

Negli ultimi 4 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 2025 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 e Instagram, 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'annualità 2025 si è contraddistinta anche per i corsi di aggiornamento proposti ai dipendenti in merito alla **sicurezza informatica aziendale**, in materia di cybersicurezza e attacchi hacker, in quanto è fondamentale che gli operatori della struttura siano preparati a riconoscere ed eliminare i pericoli virtuali, oggi sempre più frequenti e devastanti, tenendo in considerazione che i dati, le procedure, la documentazione legale vengono gestiti digitalmente in cloud e sui terminali.

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 dovuto principalmente dalla fragilità del mercato del lavoro, l'aumento dell'inflazione e del costo della vita, è risultato essere una co-

stante negli ultimi 5 anni, altamente supervisionata dagli uffici interni.

La Cooperativa nel corso dell'annualità 2025 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** dei canoni di godimento, 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 morosità 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 2025, in proseguo con l'annualità precedente 2024, 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, con una riduzione del credito parzialmente insoluto degli ultimi 3 anni di circa 60%.

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 1,2 milioni di euro, la motivazione principale è dovuta alla liquidazione di 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 2025 è stato quello di **aumentare progressivamente la parte vincolata del Prestito Sociale**, che oggi ne rappresenta il 27%, 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 2025 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, con adunanza CDA del giorno 23 Gennaio 2025, l'undicesima emissione del Prestito Sociale Vincolato, che ha ottenuto un forte riscontro da parte dei Soci, con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1° febbraio 2025 al giorno 30 giugno 2025, per la durata di 3 Anni – 36 mesi (con versamento minimo di euro 500,01 senza multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 2,20%.

Successivamente nel mese di giugno dell'esercizio 2025, il Consiglio di Amministrazione, con adunanza del giorno 19 Giugno 2025, ha deliberato la dodicesima emissione del Prestito Sociale Vincolato, rinnovando le condizioni economico remunerative della precedente emissione, con il riconoscimento di un interesse pari al 2,20% - 2,50% - 2,80% in base alla casistica di versamento, switch da somme presenti sul libretto ordinario libero o rinvincoli o nuova liquidità, con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1 Luglio 2025 al giorno 23 Dicembre 2025, nello specifico: durata di 4 Anni – 48 mesi (con versamento minimo di euro 500,01 senza multipli).

Successivamente, nel mese di novembre dell'esercizio oggetto della presente relazione, con delibera del giorno 13 Novembre 2025, il Consiglio di Amministrazione per il terzo anno successivo, dopo il grande riscontro ottenuto nelle annualità precedenti, ha deliberato la tredicesima emissione – denominata "Vincolato Natalizio" la cui sottoscrizione era possibile dal giorno 17 Novembre 2025 al giorno 20 Gennaio 2026 con vincolo di durata pari a 48 mesi, con versamento minimo sottoscrivibile euro 500,01, con un tasso di interesse lordo pari al 3,50%, vincolo effettuabile solo per gli apporti di nuova liquidità in Cooperativa.

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 31/12/2025, pari ad euro 59.279.490 non supera la misura del patrimonio netto, al 31 dicembre 2025 pari ad euro 85.045.500 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 so-

cietà e degli amministratori.

Per concludere, il Prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio): per la Cooperativa tale limite è pari ad Euro 249.563.703, quindi il limite importo dalla normativa è pienamente rispettato.

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 2025 si è caratterizzato per una crescita economica positiva ma in un contesto globale estremamente complesso, segnato da tensioni geopolitiche, conflitti e profonde trasformazioni nei paradigmi del commercio internazionale. Secondo OCSE, il PIL mondiale è cresciuto del 3.2%, con prospettive di continuità nel biennio 2026-27. L'anno rappresenta una cesura storica tra un passato di libero scambio e un nuovo scenario dominato da protezionismo diffuso, spesso intrecciato con obiettivi di politica interna. Il punto di svolta è stato il Liberation Day del 2 aprile, quando gli Stati Uniti hanno annunciato dazi di entità tale da evocare un quasi-embargo globale.

Lo shock ha incrinato la fiducia internazionale, generando timori recessivi. Solo la successiva tregua con la Cina e una serie di accordi bilaterali hanno permesso un graduale recupero degli scambi e della fiducia. Un elemento chiave del 2025 è stata l'accelerazione degli investimenti in tecnologie innovative, in particolare nell'intelligenza artificiale, che ha sostenuto produttività, valutazioni di mercato e flussi di capitale. Parallelamente, le politiche monetarie e fiscali sono risultate generalmente espansive, con tagli dei tassi e aumento della spesa pubblica, spesso in deficit.

A livello settoriale, la crescita è stata trainata dai servizi (indice PMI medio 52.5), mentre l'industria ha mostrato solo un lieve consolidamento (indice PMI 50.3). L'inflazione si è stabilizzata: nel G7 al 2.7%, consentendo un allentamento monetario diffuso. Fed, BCE, Canada, Svizzera e altri hanno ridotto i tassi; il Giappone ha invece avviato una fase restrittiva, chiudendo l'era dei tassi negativi.

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 nel mantenere il valore

di mercato.

In ogni caso la composizione del portafoglio titoli nel corso del 2025 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 dimostrato altamente favorevole.

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 119 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

31/12/2025 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 statuari, in conformità con il carattere cooperativo della società

Articolo 2545 c.c. e Legge 59/92.

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

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

Lo statuto sociale, adeguato alle norme

della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 C.c..

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

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 negli anni successivi 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 trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la Cooperativa.
- l'impiego della liquidità generata dal risparmio è stato coerente con la missione sociale della 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 destinati 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.

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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi	3.974.418	3.831.268	3.769.327
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.854.272	2.560.592	2.521.834
Margine operativo netto (MON o Ebit)	2.755.958	2.524.788	2.482.322
Utile (perdita) d'esercizio	1.857.601	1.559.548	1.384.761
Attività fisse	147.886.217	146.223.631	143.783.040
Patrimonio netto complessivo	85.045.500	83.232.452	81.707.181
Posizione finanziaria netta	(60.988.575)	(61.283.650)	(59.482.822)

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
valore della produzione	7.042.959	6.777.364	6.768.071
margine operativo lordo	2.854.272	2.560.592	2.521.834
Risultato prima delle imposte	2.034.323	1.723.105	1.548.134

Principali dati economici

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	3.974.418	3.831.268	143.150
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	3.011.336	2.850.414	164.738
Valore della produzione operativa (VP)	6.985.754	6.681.682	304.072
Costi esterni operativi	3.073.934	2.999.475	74.459
Costo del personale	920.162	940.644	(20.482)
Oneri diversi tipici	137.386	180.971	(43.585)
Costo della produzione operativa	4.131.482	4.121.090	10.392
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	2.854.272	2.560.592	293.680
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	98.314	35.804	62.510
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	2.755.958	2.524.788	231.170
Risultato dell'area finanziaria	(764.209)	(880.740)	116.531
Risultato corrente	1.991.749	1.644.048	347.701
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	42.574	79.057	(36.483)
Risultato prima delle imposte	2.034.323	1.723.105	311.218
Imposte sul reddito	176.722	163.557	13.165
Risultato netto	1.857.601	1.559.548	298.053

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
ROE	2,18	1,87	1,69
ROI	1,97	1,80	1,76
ROS	70,42	65,90	65,86

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.550	6.370	(1.820)
Immobilizzazioni materiali nette	147.751.050	146.132.120	1.618.930
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (esclusi cred. imm. entro l'es.; inclusi crediti BT oltre l'es.)	130.617	85.141	45.476
Capitale immobilizzato	147.886.217	146.223.631	1.662.586
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	890.882	781.624	109.258
Altri crediti	362.370	443.628	(81.258)
Ratei e risconti attivi	26.999	18.935	8.064
Attività d'esercizio a breve termine	1.280.251	1.244.187	36.064
Debiti verso fornitori	1.411.278	1.310.577	100.701
Acconti	6.830	12.161	(5.331)
Debiti tributari e previdenziali	425.004	426.473	(1.469)
Altri debiti	104.393	105.870	(1.477)
Ratei e risconti passivi	23.884	26.948	(3.064)
Passività d'esercizio a breve termine	1.971.389	1.882.029	89.360
Capitale d'esercizio netto	(691.138)	(637.842)	(53.296)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	126.556	212.668	(86.112)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	4.697.565	4.383.219	314.346
Passività a medio lungo termine	4.824.121	4.595.887	228.234
Capitale investito	142.370.958	140.989.902	1.381.056
Patrimonio netto	(85.045.500)	(83.232.452)	(1.813.048)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(12.392.235)	(9.152.392)	(3.239.843)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(44.933.223)	(48.605.058)	3.671.835
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(142.370.958)	(140.989.902)	(1.381.056)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(62.840.717)	(62.991.179)	(62.075.859)
Quoziente primario di struttura	0,58	0,57	0,57
Margine secondario di struttura	(45.624.361)	(49.242.900)	(46.949.069)
Quoziente secondario di struttura	0,69	0,66	0,67

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Rotazione dei crediti	83	76	71
Rotazione dei debiti	272	252	132
<i>Indici espressi in giorni</i>			

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025, era la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide	613.149	1.088.430	(475.281)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	1.943.319	2.041.075	(97.756)
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	284.257	2.929	281.328
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	47.205.434	51.731.635	(4.526.201)
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(44.933.223)	(48.605.059)	3.671.836
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)			
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	16.055.352	12.678.591	3.376.761
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(16.055.352)	(12.678.591)	(3.376.761)
Posizione finanziaria netta	(60.988.575)	(61.283.650)	295.075

Come indicato nella nota integrativa, la posizione finanziaria netta della società risente della classificazione del Prestito Sociale ordinario integralmente tra i debiti a breve termine.

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.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Liquidità primaria	0,08	0,08	0,11
Liquidità secondaria	0,08	0,08	0,11
Indebitamento	0,78	0,81	0,83
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,69	0,66	0,67

Gli indici di liquidità primaria e secondaria sono pari a 0,08: tale indice mantiene un valore modesto a seguito dell'utilizzo delle disponibilità liquide per la parziale restituzione del Prestito Sociale e per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare.

L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili: data l'attività della Cooperativa tale valore è da considerarsi strutturale. L'indice di indebitamento è pari a 0,78. L'indice di indebitamento risente della classificazione del risparmio sociale tra i debiti a breve termine.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,69, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. L'indi-

ce è stato pressoché costante negli ultimi 3 esercizi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti 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.

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 ha posto particolare attenzione alla diffusione dei corretti comportamenti in termini di sicurezza del personale e rispetto dell'ambiente.

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.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	920.162
Costo per materie prime, sussidiarie e di consumo	39.888
Costo per servizi	2.996.905
Interessi e oneri finanziari	822.344

Ricavi

I ricavi realizzati da gestione caratteristica (voce A1 del Bilancio) sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	440.990	427.366	13.624
Vendite e prestazioni a soci	3.533.428	3.403.902	129.526
	3.974.418	3.831.268	143.150

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.010.704
Impianti e macchinari	949.359
Attrezzature industriali e commerciali	6.817
Altri beni	19.464

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 e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti.

La Nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci, persone fisiche regolarmente iscritte ed in regola con il versamento della quota sociale. Non vi possono essere società o gruppi di società controllanti, nemmeno per interposta persona. Il controllo è affidato ad organi di controllo stabiliti dallo Statuto ed eletti dai Soci in occasione dell'Assemblea.

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 utilizzato o emesso strumenti finanziari.

Gli obiettivi del Consiglio di Amministrazione e della direzione aziendale nella gestione finanziaria sono indirizzati a limitare i rischi di oscillazione dei flussi derivanti da forti variazioni dei valori su mercato mobiliare e significativi aumenti dei tassi di interesse e inflazione.

Si rammenta inoltre che la principale garanzia per i Soci della Cooperativa deriva dal valore degli immobili di proprietà.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a indicare la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli di stato a bassa esposizione di rischio e alta liquidabilità.

Per le posizioni che a giudizio degli amministratori presentano dei rischi è presente un fondo svalutazione crediti.

Rischio di liquidità

Alla data di predisposizione del Bilancio erano presenti investimenti prevalentemente in titoli di stato (principalmente BTP) con scadenze differenziate.

Nel 2025 la Cooperativa si è ulteriormente

te tutelata garantendosi una linea di credito di 1,5 milioni di Euro con Banca Aletti utilizzabile a vista in caso di fabbisogno immediato e temporaneo di liquidità: la linea di credito è garantita da pegno su titoli.

Rischio di mercato

La Cooperativa opera nel settore immobiliare, in particolare nel segmento dell'assegnazione in godimento (locazione).

Il rischio di mercato deve ritenersi estremamente basso, ma non assente, dal momento che la Cooperativa riesce ad offrire ai propri Soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfritto si mantiene a livelli fisiologici. La situazione socio-economica nell'attuale periodo storico porta la Cooperativa ad affrontare una nuova sfida per garantire ai Soci assegnatari in godimento e ai locatari canoni di godimento sostenibili senza inficiare gli equilibri economici e finanziari faticosamente mantenuti in questi esercizi.

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La Cooperativa al 31/12/2025 non aderiva ad alcuna Associazione di categoria.

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 in-

dicati 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	464.330	2.441.385	63.103.518	-	66.099.233

Evoluzione prevedibile della gestione

Anche l'esercizio appena concluso è stato caratterizzato da una situazione internazionale segnata da conflitti che faticano a trovare la loro definizione: l'escalation sembra invece accelerare, soprattutto nei paesi esportatori di materie prime energetiche. Permane la situazione di incertezza sull'andamento delle tariffe energetiche e sulle disponibilità di risorse.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, con la seguente destinazione dell'utile dell'esercizio 2025:

30% Al Fondo di riserva legale	557.280
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	55.728
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	1.244.593
Totale	1.857.601

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 2025 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 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.857.601. 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 in data odierna contenente un giudizio senza modifica. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 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 rilevato 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 31.12.2025, 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 15/04/2026 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 Am-

ministratori, 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	2025 importo	Percentuale
Ricavi verso soci	3.403.902	88%	3.533.428	89%
Ricavi verso non soci	451.336	12%	440.990	11%
	3.855.238	100%	3.974.418	100%

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 approvati 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 2025, 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, 15/04/2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Maria Morabito
– Presidente

Dott.ssa Sabina Giussani
– Sindaco

Dott. Andrea Vito Biglietti
– Sindaco

COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	108740.32 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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.550	6.370
Totale immobilizzazioni immateriali	4.550	6.370
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	146.286.999	145.293.052
2) impianti e macchinario	929.144	13.662
3) attrezzature industriali e commerciali	45.078	46.332
4) altri beni	42.064	34.799
5) immobilizzazioni in corso e acconti	447.765	744.275
Totale immobilizzazioni materiali	147.751.050	146.132.120
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)	147.825.238	146.208.128
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	890.882	781.624
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.989	14.356
Totale crediti verso clienti	903.871	795.980
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	295.328	420.333
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.990	1.147
Totale crediti tributari	343.318	421.480
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.042	23.295
Totale crediti verso altri	67.042	23.295
Totale crediti	1.314.231	1.240.755
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.943.319	2.041.075
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.943.319	2.041.075
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	591.649	1.068.715
3) danaro e valori in cassa	21.500	19.715
Totale disponibilità liquide	613.149	1.088.430
Totale attivo circolante (C)	3.870.699	4.370.260
D) Ratei e risconti	26.999	18.935

Totale attivo	151.722.936	150.597.323
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	108.740	106.504
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	17.229.249	15.716.487
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(2) ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	(2)	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.857.601	1.559.548
Totale patrimonio netto	85.045.500	83.232.452
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	25.590	-
Totale fondi per rischi ed oneri	25.590	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	126.556	212.668
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.887.255	51.338.873
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.392.235	9.152.392
Totale debiti verso soci per finanziamenti	59.279.490	60.491.265
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	284.257	2.929
Totale debiti verso banche	284.257	2.929
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.830	12.161
Totale acconti	6.830	12.161
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.411.278	1.310.577
esigibili oltre l'esercizio successivo	880.097	762.469
Totale debiti verso fornitori	2.291.375	2.073.046
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	395.623	395.562
Totale debiti tributari	395.623	395.562
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.381	30.911
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.381	30.911
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	422.572	498.631
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.791.878	3.620.750
Totale altri debiti	4.214.450	4.119.381
Totale debiti	66.501.406	67.125.255
E) Ratei e risconti	23.884	26.948
Totale passivo	151.722.936	150.597.323

(1)

Varie altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	1

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.974.418	3.831.268
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.068.541	2.946.096
Totale altri ricavi e proventi	3.068.541	2.946.096
Totale valore della produzione	7.042.959	6.777.364
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	39.888	36.465
7) per servizi	2.996.905	2.932.095
8) per godimento di beni di terzi	37.141	30.915
9) per il personale		
a) salari e stipendi	618.747	631.157
b) oneri sociali	194.193	204.226
c) trattamento di fine rapporto	50.897	51.553
e) altri costi	56.325	53.708
Totale costi per il personale	920.162	940.644
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.820	2.444
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	70.904	33.360
Totale ammortamenti e svalutazioni	72.724	35.804
12) accantonamenti per rischi	25.590	-
14) oneri diversi di gestione	152.017	197.596
Totale costi della produzione	4.244.427	4.173.519
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.798.532	2.603.845
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	51.489	29.583
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.646	15.312
Totale proventi diversi dai precedenti	6.646	15.312
Totale altri proventi finanziari	58.135	44.895
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	822.344	925.635
Totale interessi e altri oneri finanziari	822.344	925.635
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(764.209)	(880.740)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.034.323	1.723.105
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	176.722	163.557
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	176.722	163.557
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.857.601	1.559.548

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2025 31-12-2024

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.857.601	1.559.548
Imposte sul reddito	176.722	163.557
Interessi passivi/(attivi)	764.209	880.740
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(5.461)	(1.230)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.793.071	2.602.615
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	76.487	54.885
Ammortamenti delle immobilizzazioni	72.724	35.804
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(160.978)	(37.475)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(11.767)	53.214
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.781.304	2.655.829
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(107.891)	(58.519)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	335.956	934.237
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.064)	57.731
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.064)	(6.388)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	122.684	2.076.332
Totale variazioni del capitale circolante netto	339.621	3.003.393
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.120.925	5.659.222
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(764.209)	(880.740)
(Imposte sul reddito pagate)	(163.557)	(173.034)
(Utilizzo dei fondi)	(99.606)	(30.000)
Totale altre rettifiche	(1.027.372)	(1.083.774)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.093.553	4.575.448
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.689.835)	(2.463.544)
Disinvestimenti	-	1.230
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.001.494)	(697)
Disinvestimenti	1.099.250	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.592.079)	(2.463.011)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	279.573	515
(Rimborso finanziamenti)	(1.211.775)	(2.044.436)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.236	10.080
(Rimborso di capitale)	-	(44.358)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(46.789)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(976.755)	(2.078.199)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(475.281)	34.238

Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	1.088.430	1.054.192
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	591.649	1.068.715
Danaro e valori in cassa	21.500	19.715
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	613.149	1.088.430

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

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 1.857.601.

Attività svolte

La nostra Cooperativa opera nel settore immobiliare dell'edilizia economica convenzionata e agevolata, esclusivamente a proprietà indivisa. Tutte le altre attività di carattere finanziario o patrimoniale sono effettuate in maniera accessoria e comunque finalizzate a favorire il conseguimento dell'attività istituzionale, che è e rimane di cooperativa edilizia di abitanti.

Durante l'esercizio chiuso al 31/12/2025 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e, più precisamente: abbiamo proseguito nello svolgere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali e sugli impianti ad essi asserviti. L'attenzione posta dal personale dipendente e le puntuali segnalazioni dei singoli soci assegnatari hanno aiutato il Consiglio di Amministrazione a svolgere al meglio il proprio compito sia nella tempestività delle azioni da intraprendere, sia nella qualità delle scelte operate.

Negli ultimi anni si sono programmati e si stanno effettuando interventi di sostituzione di centrali termiche ormai obsolete, con l'obiettivo di garantire e migliorare nel tempo la migliore vivibilità del patrimonio immobiliare e, nel contempo, provare a limitare i consumi energetici.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I lavori di riqualificazione energetica operati sugli stabili e gli impianti della Cooperativa nel corso degli ultimi esercizi hanno permesso una riduzione dei consumi di energia elettrica e di gas metano. Purtroppo, i continui conflitti in zone di approvvigionamento delle materie prime energetiche oltre ad un evidente problema umanitario e di equilibri politici, ha comportato anche instabilità nelle tariffe con forti oscillazioni non prevedibili e controllabili dei costi di riscaldamento ed energia elettrica.

Sono state ultimate le opere di sostituzione della centrale termica a servizio degli stabili di via Tagliabue 1 e via Adige 20, con la sua messa in funzione all'inizio della stagione termica 2025/26. Tali interventi sugli impianti della Cooperativa proseguiranno anche nei prossimi esercizi al fine di ridurre i consumi energetici e l'impatto ambientale delle emissioni: a fine esercizio sono inoltre iniziati i lavori per l'implementazione della centrale termica asservita agli stabili di via Adda 13/15/17 e via Ticino 8.

Nel 2025 la Cooperativa ha ampliato una linea di credito con Banca Aletti, per un fido di Euro 1,5 milioni utilizzabile a vista in caso di fabbisogno immediato e temporaneo di liquidità: la linea di credito è garantita da pegno su titoli.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 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".

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, non comporta variazioni nella valutazione, contabilizzazione e rappresentazione dei ricavi della Cooperativa.

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 e "arrotondamenti da Euro" alle voci "altri proventi" oppure “oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

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 C.c. 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.

Oltre alle modifiche ai principi contabili sopra richiamate, il bilancio dell'esercizio in corso recepisce ove applicabili le modifiche introdotte nel 2023 con il documento “Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative” approvato il 9/6/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative in tema di:

- 1) natura degli strumenti finanziari disciplinati dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (azioni di socio sovventore e azioni di partecipazione cooperativa);
- 2) svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali (impairment test);
- 3) informativa richiesta nel bilancio per le società cooperative;
- 4) ristorni.

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Si segnala che è stata operata una riclassificazione delle voci “Impianti” e “Attrezzature” dalla voce “Altri beni” tra le immobilizzazioni materiali: la scelta di riclassificare gli importi degli impianti e attrezzature permette una più immediata rappresentazione della natura dei cespiti a Bilancio. Ai soli fini comparativi sono stati riclassificati anche i corrispondenti valori dell'esercizio 2024 per tipologia.

La riclassifica non comporta alcun effetto economico o modifica agli indici di natura patrimoniale o finanziaria.

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.

La loro iscrizione è motivata dai benefici economici futuri e gli ammortamenti sono determinati in base alla residua possibilità di utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

I software gestionali e operativi utilizzati dalla Cooperativa sono ammortizzati con un'aliquota del 20%.

Materiali

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

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

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di natura incrementativa del valore del bene o di adeguamenti normativi richiesti dalla legislazione italiana.

Come disposto dall'OIC 16, i fabbricati ad uso civile che rappresentano una forma di investimento, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

Gli immobili di proprietà, realizzati dalla Cooperativa, in linea di principio e considerata la loro natura, risultano deperibili e, di conseguenza, ammortizzabili per ripartirne il valore negli esercizi della loro vita utile. Nella realtà le opere di manutenzione - ordinarie, cicliche 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, operata attraverso il loro ammortamento economico contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e, a nostro parere, non può essere consentita. Per gli stessi infatti possiamo affermare che il valore residuo è superiore al valore netto contabile.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie: sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione;
- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi, se non nei limiti statuari e con formale autorizzazione dei soci tramite delibera assembleare; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statuari. Come conseguenza delle suddette considerazioni non è stato calcolato alcun ammortamento sugli immobili non strumentali di proprietà.

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

Per gli immobili e gli impianti che sono stati oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafi n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto" ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono. In caso di contributo sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore, l'incremento del cespite avviene al netto di suddetto sconto.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo atteso, 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, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	In base alla durata della concessione
Impianti	6,67%
Attrezzature	15%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche d'ufficio	20%
Autoveicoli da trasporto	20%

Gli immobili sociali sono stati rivalutati civilisticamente negli anni passati in base alle seguenti leggi speciali:

- Legge n.576 del 02/12/1975;
- Legge n.72 del 19/03/1983 (legge Visentin bis);
- Decreto Legge n.185 del 29/11/2008, convertito il Legge n.2 del 28/01/2009.

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. In considerazione dell'inalienabilità degli immobili sociali, le rivalutazioni sono state eseguite con mera valenza civilistica e con criteri di valutazione 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.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e il rischio di inesigibilità.

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

Debiti

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta dei debiti a Bilancio.

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

La Cooperativa presenta attività finanziarie derivanti da investimenti prevalentemente in titoli di stato.

Pur avendo un rendimento atteso a scadenza, lo scenario inflattivo e la crescita del costo del denaro a livello generalizzato, aveva portato alla riduzione dei valori di mercato negli ultimi anni: nel 2025 è proseguita la ripresa dei valori mobiliari, con il quasi integrale recupero del valore contabile.

Trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, era stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui era concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve. Tale facoltà è stata prorogata anche per l'esercizio 2025.

I titoli acquisiti dalla Cooperativa non presentano perdita durevole di valore, per cui i titoli iscritti nell'attivo circolante, detenuti come impiego di liquidità a breve, sono stati iscritti al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

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

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.

La Società, essendo cooperativa a mutualità prevalente, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette a norma dell'art.12 della L.904/1977.

Riconoscimento ricavi

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

Si fa presente che, a decorrere dall'esercizio 2024, si rendono applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024. Ai sensi del nuovo OIC 34, i ricavi per prestazione di servizi sono rilevati a conto economico in base allo stato di avanzamento, se sono rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- a) l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi via via che la prestazione è eseguita;
- b) l'ammontare del ricavo di competenza può essere misurato attendibilmente.

Tale nuovo principio contabile è di fatto già applicato ai ricavi della Cooperativa in quanto l'attività della stessa è riconducibile all'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e alla locazione di unità commerciali. Il contributo alle spese richiesto ai soci si configura come un ricavo accessorio al contratto di "affitto".

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata; se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

Mutualità prevalente

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, al n. A100548, nella categoria delle Cooperative edilizie di abitazione. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in godimento.

La mutualità prevalente viene evidenziata nella parte finale della presente Nota Integrativa tra le "Altre informazioni" ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile.

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.

In particolare, si segnala che la Cooperativa presenta un'organizzazione composta da 14 dipendenti in grado di gestire tutte le attività ordinarie a livello tecnico ed amministrativo. Eventuali operazioni di carattere straordinario sono attuate con il supporto di professionisti esterni.

Il Consiglio di Amministrazione monitora costantemente gli equilibri economici e finanziari della Società in modo da intervenire tempestivamente nella gestione delle risorse.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.550	6.370	(1.820)

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
Valore di inizio esercizio			
Costo	426.656	481.070	907.726
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	420.286	481.070	901.356
Valore di bilancio	6.370	-	6.370
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	1.820	-	1.820
Totale variazioni	(1.820)	-	(1.820)
Valore di fine esercizio			
Costo	426.656	481.070	907.726
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	422.106	481.070	903.176
Valore di bilancio	4.550	-	4.550

Il valore a Bilancio rappresenta il valore residuo dei software gestionali al netto delle quote di ammortamento rilevate negli anni.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
147.751.050	146.132.120	1.618.930

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	79.702.475	173.519	250.188	384.669	744.275	81.255.126
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	-	-	66.009.233

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	418.656	159.857	203.856	349.870	-	1.132.239
Valore di bilancio	145.293.052	13.662	46.332	34.799	744.275	146.132.120
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.010.704	949.359	6.817	19.464	916.234	2.902.578
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(1.212.744)	(1.212.744)
Ammortamento dell'esercizio	16.757	33.877	8.071	12.199	-	70.904
Totale variazioni	993.947	915.482	(1.254)	7.265	(296.510)	1.618.930
Valore di fine esercizio						
Costo	80.713.179	1.122.877	257.005	396.550	447.765	82.937.376
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	435.413	193.733	211.927	354.486	-	1.195.559
Valore di bilancio	146.286.999	929.144	45.078	42.064	447.765	147.751.050

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, poiché si pone costante attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori consumi a parità di periodo per le utenze degli stabili.

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie secondo i criteri riportati nelle premesse della presente Nota Integrativa.

La ristrutturazione degli alloggi prevede interventi di miglioria ed adeguamenti normativi dell'impiantistica prima della riassegnazione ai soci: come tali questi lavori vengono capitalizzati ad incremento del valore contabile dell'immobile. Le opere di ripristino di minore entità, operate per la riassegnazione di alloggi già in buono stato di conservazione e senza necessità di adeguamenti, rimangono iscritte tra i costi a Conto economico.

Il dettaglio degli incrementi dei fabbricati viene riportato nella seguente tabella:

Descrizione immobili	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	2.002.973	1.999.363	3.610
Tagliabue 1/e 1910	1.942.666	1.937.397	5.269
Tagliabue 1/g 1926	1.453.126	1.453.126	0
Matteotti 35 1929	2.322.857	2.313.710	9.147
Tagliabue 12 1939	2.512.079	2.456.900	55.179
Tagliabue 1/h 1950	3.046.468	3.043.334	3.134
Tagliabue 1/abcd 1952	4.912.206	4.911.942	264
Pieroni 3/abc 1953	3.853.111	3.814.384	38.727
Pieroni 3/defg 1956	6.499.845	6.494.384	5.461
Adige 23/25/27 1958	5.257.185	5.255.458	1.727
Marconi 16 1960	4.903.518	4.768.365	135.153
Ticino 21 1961	4.542.717	4.399.136	143.581
Adige 20 e csc 1963	7.200.898	7.130.225	70.673
Adda 17 1965	6.006.358	5.931.101	75.257
Adda 15 1966	6.559.835	6.441.799	118.036
Adda 13 1967	6.205.922	6.205.659	263
Ticino 8 1968	4.582.721	4.582.194	527
Monte Grappa 7/9 1974	12.267.086	12.180.628	86.458
Monte Grappa 11 1977	6.894.682	6.846.086	48.596

Descrizione immobili	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Monte Grappa 13 1978	6.682.504	6.674.553	7.951
Stelvio 51 1981	5.429.535	5.390.005	39.530
Stelvio 49 1983	6.699.820	6.692.841	6.979
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	12.827.882	12.754.215	73.667
Stelvio 65 1991	4.945.674	4.910.353	35.321
Autorimesse Tagliabue 1	577.280	577.280	0
Autorimesse Adda	802.968	802.968	0
Autorimesse Montegrappa	1.125.651	1.125.651	0
Autorimesse Adige 20	626.370	626.370	0
Commerciale Matteotti 35	1.354.483	1.328.403	26.080
Pedretti 43/45 2006	8.585.017	8.564.902	20.115
Autorimesse Stelvio	839.836	839.836	0
Autorimesse Stelvio 65 1981	432.328	432.328	0
Fabbricati su terreni in diritto di superficie:			
Autorimesse Stelvio 69 2000	1.474.358	1.474.358	0
F.do ammortamento autorimesse Stelvio	-435.413	-418.655	-16.758
Immobili strumentali a uso diretto	1.352.453	1.352.453	0
Totale	146.286.999	145.293.052	993.947

Tra le migliorie apportate agli stabili nel corso dell'esercizio 2025 segnaliamo i seguenti lavori per cui si è operata la detrazione fiscale per Ecobonus del 36% utilizzabile in compensazione delle imposte dirette in 10 anni:

Lavori	importo lavori	detrazione	netto capitalizzato
impermeabilizzazione tetti via Marconi	46.337	16.681	29.656
impermeabilizzazione tetti via Ticino	47.887	17.239	30.648
serramenti alloggio via Stelvio 65	16.171	5.822	10.349
serramenti alloggio via Marconi 16	14.093	5.073	9.020
serramenti alloggio via Ticino 21	15.498	5.579	9.919
serramenti alloggi via Stelvio 51	25.317	9.114	16.203

Gli incrementi della voce “Impianti” derivano dall'ultimazione e messa in funzione della centrale termica di via Tagliabue e da migliorie apportate alle centrali termiche di via Monte Grappa e via Stelvio.

Tra le immobilizzazioni in corso sono iscritti gli acconti per la sostituzione della centrale termica asservita agli stabili di via Adda 13/15/17 e di via Ticino 8.

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 le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2025 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	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	66.009.233		66.009.233
Totale	66.009.233		66.009.233

Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale).

Per i lavori riconducibili al SUPERBONUS 110% e alle opere rientranti nell'Ecobonus, la Cooperativa aveva optato per la cessione del credito fiscale ad istituti di credito.

Le opere di impermeabilizzazione e sostituzione serramenti rientranti nel Ecobonus al 36% sono state rilevate nel 2025 al netto della detrazione che verrà utilizzata in compensazione delle imposte dirette nei prossimi esercizi. Nel paragrafo relativo ai crediti fiscali vengono dettagliati gli importi che saranno portati a detrazione diretta del pagamento delle imposte in sede di dichiarazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
69.638	69.638	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	58.870	58.870
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.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione. Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi. Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

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
Totale crediti immobilizzati	10.768	10.768	10.768

I debiti finanziari sono rappresentati da depositi cauzionali versati a fornitori per utenze o servizi pluriennali.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 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
Totale	10.768	10.768

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
Coop Servizi	20.224
Confircoop	10.071
Cooperativa Antonietta	2.608
G.M. Gestione Multiservice	10.000
Fin 4 Coop	14.182
Coop Lombardia	494
Consorzio Nord Ovest Servizi	1.291
Totale	58.870

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	10.768
Totale	10.768

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.314.231	1.240.755	73.476

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	795.980	107.891	903.871	890.882	12.989	7.520

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	421.480	(78.162)	343.318	295.328	47.990	23.804
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.295	43.747	67.042	67.042	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.240.755	73.476	1.314.231	1.253.252	60.979	31.324

Crediti verso clienti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Clients per fatture emesse	485.293	571.400	- 86.107
Crediti da soci per rate lavori / conguagli	708.241	526.783	181.458
Crediti da soci per lavori diretti	178	14	164
Crediti vs soci CSC	17.643	19.424	- 1.781
Fondo svalutazione crediti v/clienti	- 320.473	- 335.997	15.524
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	890.882	781.624	109.258
Crediti vs soci oltre l'esercizio	12.989	14.356	- 1.367
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	12.989	14.356	- 1.367
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	903.871	795.980	107.891

La voce "Crediti verso Clienti" rappresenta prevalentemente i crediti verso soci assegnatari e locatari in essere al termine dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio alcuni soci hanno mostrato difficoltà temporanee nel pagamento dei canoni: accertata l'effettiva difficoltà economica si è quindi concordato un piano di rientro per il recupero integrale del credito.

Prosegue comunque l'attenzione posta nei confronti delle morosità per recupero di crediti e l'eventuale definizione di accordi a saldo e stralcio o piani di rientro concordati e monitorati: spesso il recupero degli importi in contenzioso o di critica esigibilità comportano lunghi tempi per la definizione di pratiche legali di recupero di posizioni.

Il rischio di inesigibilità è stato contabilmente valutato in Euro 320.473 contabilmente rilevato attraverso l'apposito fondo svalutazione crediti, senza che tale accantonamento precluda l'impegno nel recupero dell'importo dovuto.

Crediti tributari

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Acconti IRES	136.547	139.665	- 3.118
Acconti IRAP	24.615	23.131	1.484
Crediti per detrazioni fiscali	12.667	383	12.284
Ritenute d'acconto	513	2.012	- 1.499
Versamenti tributari eccedenti anni precedenti	-	119	- 119
Credito IVA in compensazione	120.986	255.023	- 134.037
CREDITI TRIBUTARI (< 12 mesi)	295.328	420.333	- 125.005
Crediti per detrazioni fiscali (oltre l'esercizio)	47.990	1.147	46.843
CREDITI TRIBUTARI (> 12 mesi)	47.990	1.147	46.843
TOTALE CREDITI TRIBUTARI	343.318	421.480	- 78.162

Il credito per detrazioni fiscali ammonta complessivamente ad Euro 60.657 e si riferisce a contributi per la realizzazione di opere di efficientamento energetico (impermeabilizzazioni e sostituzione serramenti), oltre ad una minima quota residua di contributo sugli abbattimenti di barriere architettoniche effettuati nel 2023.

Il credito verrà utilizzato nei prossimi anni a parziale compensazione delle imposte dirette.

	tipo detrazione	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	di cui oltre 5 anni
Adige 20 - rampe disabili	abbattimento barriere	765	383	-
Marconi - impermeabilizzazione tetti	ecobonus	3.336	13.345	6.673
Ticino - impermeabilizzazione tetti	ecobonus	3.448	13.791	6.896
Serramenti esercizio 2025	ecobonus	5.118	20.471	10.235
Totale crediti da detrazione fiscale		12.667	47.990	23.804

Oltre al credito derivante da Bonus fiscali, i crediti tributari sono composti dal credito IVA: tale credito viene utilizzato per compensare imposte, oneri sociali e trattenute a dipendenti, oltre alle ritenute d'acconto su fatture di lavoratori autonomi e sulla remunerazione del Prestito Sociale.

Crediti verso Altri

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Anticipi a fornitori	29.671	-	29.671
Crediti verso soci per pratiche legali	1.669	-	1.669
Altri crediti	35.702	23.295	12.407
CREDITI VERSO ALTRI	67.042	23.295	43.747

Sono principalmente relativi a crediti verso fornitori per anticipi versati su forniture in attesa di fatturazione.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	903.871	903.871
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	343.318	343.318
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	67.042	67.042
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.314.231	1.314.231

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 31/12/2024	335.997	335.997
Utilizzo nell'esercizio	15.524	15.524
Accantonamento esercizio		
Saldo al 31/12/2025	320.473	320.473

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.943.319	2.041.075	(97.756)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	2.041.075	(97.756)	1.943.319
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.041.075	(97.756)	1.943.319

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto o sottoscrizione: si tratta prevalentemente di titoli di stato che garantiscono un rendimento certo e non sono soggetti a forti oscillazioni del valore sul mercato mobiliare. Tutti i titoli sono liquidabili a vista al valore di riscatto (fair value) senza oneri di smobilizzo, ed hanno una valutazione di mercato a fine esercizio superiore al valore di carico per complessivi Euro 29.901.

Numero di serie (titoli, obbl. Azioni)	Tipo	Denominazione titoli	Data operazione	Costo di acquisto	Controvalore al 31/12/2025	Rivalutazioni / svalutazioni
IT0005556011	Titoli di stato	BTP 15.09.2026 3,85% - tasso fisso 3,85%	16/10/2023	199.244	204.718	5.474
IT0005416570	Titoli di stato	BTP 0,95% 16.07.2020 - 15.09.2027 - tasso fisso 0,95%	09/12/2025	48.978	49.138	160
IT0005454241	Titoli di stato	BTP 21/26 0% EUR - 1° sottoscrizione	16/10/2023	98.626	208.641	11.086
IT0005454241	Titoli di stato	BTP 21/26 0% EUR - 2° sottoscrizione	05/06/2025	98.930		
IT0005428617	Titoli di stato	CCTEU 20/15.04.2026 -tasso variabile	16/10/2023	149.615	151.084	1.470
ES0000012L29	Titoli di stato	SPAGNA 26 2,8% EUR - tasso fisso 2,8%	16/10/2023	147.513	152.866	5.353
IT0005657330	Titoli di stato	BTP 25/27 2,10% EURO - tasso fisso 2,10% - 1° sottoscrizione	24/09/2025	149.625	251.362	1.887
IT0005657330	Titoli di stato	BTP 25/27 2,10% EURO - tasso fisso 2,10% - 2° sottoscrizione	24/11/2025	99.850		
ES0000012F43	Titoli di stato	SPAGNA 19/29 EUR 0,6% - tasso fisso 0,6%	24/11/2025	139.917	139.979	62
EU000A3K7MW2	Titoli di stato	European Union EUR 1,625% 29 19/07/22 04/12 /2029 - tasso fisso 1,625%	24/11/2025	145.625	145.431	- 193
FR0013516549	Titoli di stato	FRANCIA 19/30 EUR 0%	24/11/2025	183.574	183.416	- 158
IT0005413171	Titoli di stato	BTP 20/30 1,65% - tasso fisso 1,65%	24/11/2025	142.629	142.569	- 60
IT0005422891	Titoli di stato	BTP 20/31 0,9% - tasso fisso 0,9%	24/11/2025	136.208	136.161	- 47
IT0005484552	Titoli di stato	BTP 22/27 1,10% - tasso fisso 1,10%	24/11/2025	152.997	153.538	541
LU2305333697	Fondi investimento	NB DIRECT PRIVATE EQUITY FUND	20/09/2021	49.990	54.316	4.326
Totale				1.943.319	1.973.220	29.901

Sui titoli di stato è iscritto un pegno rotativo a garanzia della linea di credito di Euro 1,5 milioni concessa da Banca Aletti.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
613.149	1.088.430	(475.281)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.068.715	(477.066)	591.649
Denaro e altri valori in cassa	19.715	1.785	21.500
Totale disponibilità liquide	1.088.430	(475.281)	613.149

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
26.999	18.935	8.064

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	7.588	1.227	8.815
Risconti attivi	11.346	6.838	18.184
Totale ratei e risconti attivi	18.935	8.064	26.999

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

	Saldo 31/12/2025
BTP 15.09.2026 3,85% - tasso fisso 3,85%	2.276
CCTEU 20/15.04.2026 -tasso variabile	826
SPAGNA 26 2,8% EUR - tasso fisso 2,8%	2.462
BTP 0,95% 16.07.2020 - 15.09.2027	140
SPAGNA 19/29 EUR 0,6%	151
European Union EUR 1,625% 2022/2029	180
BTP 20/30 1,65%	204
BTP 20/31 0,9%	338
BTP 22/27 1,10%	426
BTP 25/27 2,10%	1.812
Ratei attivi per interessi titoli	8.815
Assicurazione automezzi	1.992
Assicurazione attrezzature d'ufficio	954
Assicurazioni diverse	1.115
Canoni manutenzione ascensori	6.203
Noleggio attrezzature d'ufficio	2.488
Canoni utenze Intred	1.977
Contributo revisione ministeriale	3.014
Diritti SIAE	143
Iscrizione Infocamere	151
Licenza Autodesk	80
Altri risconti di minore entità	67
Risconti attivi	18.184
Totale ratei e risconti attivi	26.999

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
85.045.500	83.232.452	1.813.048

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	106.504	7.000	4.764		108.740
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-		65.849.912
Riserva legale	15.716.487	1.512.762	-		17.229.249
Altre riserve					
Varie altre riserve	1	-	3		(2)
Totale altre riserve	1	-	3		(2)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.559.548	-	1.559.548	1.857.601	1.857.601
Totale patrimonio netto	83.232.452	1.519.762	1.564.315	1.857.601	85.045.500

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Totale	(2)

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	108.740	versamento soci	B
Riserve di rivalutazione	65.849.912	rivalutazione	A,B
Riserva legale	17.229.249	utili	A,B
Altre riserve			
Varie altre riserve	(2)		
Totale altre riserve	(2)		
Totale	83.187.899		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Totale	(2)

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	Riserve di rivalutazione e altre	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	99.238	14.373.269	65.849.914	1.384.761	81.707.182
Variazioni					
- Incrementi	10.080	1.343.218			1.353.298
- Decrementi	2.814		1	1.384.761	1.387.576
Risultato dell'esercizio precedente				1.559.548	1.559.548
Alla chiusura dell'esercizio precedente	106.504	15.716.487	65.849.913	1.559.548	83.232.452
Variazioni					
- Incrementi	7.000	1.512.762			1.519.762
- Decrementi	4.764		3	1.559.548	1.564.315
Risultato dell'esercizio corrente				1.857.601	1.857.601
Alla chiusura dell'esercizio corrente	108.740	17.229.249	65.849.910	1.857.601	85.045.500

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserve	Valore
Altre riserve (legale)	791
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	17.228.457
Riserva rivalutazione D.Lgs 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
	83.079.160

Si ricorda il divieto di distribuzione delle riserve di Patrimonio Netto da parte delle cooperative a mutualità prevalente.

Il capitale sociale è composto da nr. 2.731 quote: nel corso dell'esercizio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato 108 reccesi e 100 ammissioni di nuovi soci.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
25.590		25.590

Descrizione	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
Altri		25.590		25.590
Totale		25.590		25.590

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	25.590	25.590
Totale variazioni	25.590	25.590
Valore di fine esercizio	25.590	25.590

Nel corso dell'esercizio è stato accantonato un fondo rischi per coprire eventuali soccombenze in controversie legali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
126.556	212.668	(86.112)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	212.668
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	53.257
Utilizzo nell'esercizio	103.644
Altre variazioni	(35.725)
Totale variazioni	(86.112)
Valore di fine esercizio	126.556

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Gli utilizzi sono relativi alla liquidazione del TFR per il pensionamento di un dipendente quadro ed una rescissione del contratto di lavoro.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
66.501.406	67.125.255	(623.849)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	60.491.265	(1.211.775)	59.279.490	46.887.255	12.392.235
Debiti verso banche	2.929	281.328	284.257	284.257	-
Acconti	12.161	(5.331)	6.830	6.830	-
Debiti verso fornitori	2.073.046	218.329	2.291.375	1.411.278	880.097
Debiti tributari	395.562	61	395.623	395.623	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.911	(1.530)	29.381	29.381	-
Altri debiti	4.119.381	95.069	4.214.450	422.572	3.791.878
Totale debiti	67.125.255	(623.849)	66.501.406	49.437.196	17.064.210

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce comprende il finanziamento soci consistente nei libretti di risparmio sociale libero e vincolato. Il Prestito Sociale è assunto al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Il finanziamento soci è così dettagliato:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Prestito da soci (libretti ordinari)	42.626.924	44.585.104	- 1.958.180
Interessi da accreditare	567.889	579.030	- 11.141
Prestito da soci vincolato (entro 12 mesi)	3.692.442	6.174.739	- 2.482.297
FINANZIAMENTO SOCI (< 12 mesi)	46.887.255	51.338.873	- 4.451.618
Prestito da soci vincolato (oltre 12 mesi)	12.392.235	9.152.392	3.239.843
FINANZIAMENTO SOCI (>12 mesi)	12.392.235	9.152.392	3.239.843
TOTALE FINANZIAMENTO SOCI	59.279.490	60.491.265	- 1.211.775

Le variazioni del Prestito Sociale sono riassunte nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2024	60.491.265
Versamenti del periodo	18.765.869
Interessi capitalizzati	567.889
Prelievi	20.545.533
Saldo al 31/12/2025	59.279.490

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio): per la Cooperativa tale limite è pari a Euro 249.563.703, quindi il limite imposto dalla normativa è pienamente rispettato.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto è inoltre evidenziato nella seguente tabella:

	Descrizione	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	59.279.490
B	Patrimonio netto di riferimento	83.187.901
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,7126

Il risparmio sociale per la Cooperativa è strumento e risorsa finanziaria di fondamentale importanza per il perseguimento degli obiettivi statuari e per i nostri piani di sviluppo, ed è tramite questo strumento, che la Cooperativa può perseguire i fini mutualistici, reinvestendo nella manutenzione periodica e straordinaria del nostro patrimonio immobiliare. Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha restituito Euro 1.779.664 netti (pari al 2,94% del Risparmio). Per quanto attiene alla sicurezza del risparmio, si fa presente che la Cooperativa presenta un patrimonio solido. Il provvedimento della Banca di Italia del 08 novembre 2016 ha introdotto alcune novità sulle istruzioni relative alla raccolta del risparmio sociale per i soggetti diversi dalle Banche e sulle relative informazioni da inserire in Nota Integrativa: in ottemperanza a tali istruzioni evidenziamo l'indice di struttura finanziaria.

Indice di struttura finanziaria		31/12/2025	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		85.045.502	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
Prestito sociale oltre 12 mesi	12.392.235		
Altri debiti oltre 12 mesi	3.791.878		
Totale debiti medio/lunghi		16.184.112	
Totale Pat + Dm/I		101.229.614	
Attivo Immobilizzato:			
I - Immateriali	4.550		
II - Materiali	147.751.051		
III finanziarie	69.638		
Totale AI		147.825.240	
Indice di struttura finanziaria	A/B	0,68	<1

Un indice di struttura finanziaria inferiore all'unità evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,66, quindi la Cooperativa presenta una gestione finanziaria a lungo stabile nel tempo.

Segnaliamo che il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi liberi (Prestito Sociale ordinario), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra: tale debito ha mantenuto negli ultimi anni un trend decrescente pressoché costante: i prelievi sono legati a periodi congiunturali particolarmente critici, con la necessità per molte famiglie di attingere finanziariamente alle risorse accumulate.

Inoltre, seppur iscritto tra i debiti a breve termine, il Prestito Sociale può essere considerato storicamente una risorsa con scadenza superiore ai 12 mesi: un'analisi sull'andamento degli ultimi 5 anni rileva una riduzione media del prestito ordinario, al netto della capitalizzazione degli interessi, pari al 2,30%.

Ricalcolando l'indice di struttura finanziaria comprendendo tra i debiti a lungo il Risparmio sociale ordinario al netto della variazione media quinquennale, il valore è prossimo all'unità.

Indice di struttura finanziaria aggiustato PS		31/12/2025	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		85.045.502	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
Prestito sociale oltre 12 mesi	57.918.059		
Altri debiti oltre 12 mesi	3.791.878		
Totale debiti medio/lunghi		61.709.937	
Totale Pat + Dm/I		146.755.438	
Attivo Immobilizzato:			
I - Immateriali	4.550		
II - Materiali	147.751.051		
III finanziarie	69.638		
Totale AI		147.825.240	
Indice di struttura finanziaria	A/B	0,99	= 1

Sulla base delle indicazioni della Banca d'Italia sui corretti equilibri finanziari, le disponibilità finanziarie (liquidità, attività finanziarie circolanti e crediti facilmente smobilizzabili) dovrebbero tendere almeno al 30% dell'importo complessivo del Prestito Sociale. La Cooperativa attualmente non ha ancora raggiunto tale copertura.

Descrizione	31/12/2025
TOTALE TITOLI (Attivo Circolante)	1.943.319
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	613.149
CREDITI FACILMENTI SMOBILIZZABILI	1.266.242
TOTALE LIQUIDITA'	3.822.709
PRESTITO SOCIALE entro l'esercizio	46.887.255
Indice di copertura del Prestito Soci	8,15%

È evidente che questa garanzia può essere mantenuta solamente in una situazione di sostanziale stabilità del debito verso soci: come ricordato in precedenza negli ultimi 5 anni il Prestito ha subito una costante riduzione, con una restituzione complessiva di Euro 8,6 milioni, drenando di conseguenza le risorse finanziarie generate negli ultimi esercizi. Con una sostanziale stabilità del Prestito tale copertura sarebbe stata pari al 26,41%.

Debiti verso Banche

Il saldo dei debiti verso banche al 31/12/2025 ammonta a Euro 284.257 e rappresenta il valore dell'utilizzo della linea di credito di Banca Aletti a fine esercizio: a gennaio tale debito è stato prontamente ripianato.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Competenze da liquidare	3.493	734	2.759
Conti correnti passivi (utilizzo fido)	279.573	-	279.573
Altri debiti vs banche	1.191	2.195	(1.004)
DEBITO VERSO BANCHE	284.257	2.929	281.328

Debiti verso Fornitori

I "Debiti verso fornitori" pari a Euro 2.291.375 sono iscritti al valore nominale ed hanno subito un incremento di Euro 218.329 rispetto all'esercizio precedente. I debiti con scadenza superiore ai 12 mesi ammontano a Euro 880.097 e sono principalmente relativi al pagamento in rate pluriennali della centrale termica al servizio degli stabili di via Tagliabue 1 e via Adige 20 attraverso il contratto di fornitura e conduzione riscaldamento denominato "contratto energia plus".

Debiti tributari

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).

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	194.934	198.096	(3.162)
Ritenute su stipendi	16.520	24.942	(8.422)
Ritenute su redditi di lavoratori autonomi	3.150	5.124	(1.974)
Debito vs erario per imposta sostitutiva TFR	100	171	(71)
Debiti verso Comune per imposte locali	3.914	3.537	377
Debito vs erario per imposta sugli intrattenimenti	283	135	148
Debito per IRES dell'esercizio	150.366	138.942	11.424
Debito per IRAP dell'esercizio	26.356	24.615	1.741
DEBITI TRIBUTARI	395.623	395.562	61

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza

Ammontano a Euro 29.381 e sono costituiti da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni e sui compensi di collaboratori autonomi di dicembre.

Altri debiti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti vs dipendenti per oneri differiti	54.556	58.856	(4.300)
Debiti vs ex soci per somme da restituire	317.189	392.661	(75.472)
Debiti vs ex soci per quote sociali da restituire	38.720	38.172	548
Debiti verso aspiranti soci	420	-	420
Debiti verso organizzazioni sindacali e assistenziali	6.597	7.424	(827)
Anticipi da clienti	2.762	510	2.252
Altri debiti di minore entità	828	220	608
Cauzioni utilizzo sale	1.500	788	712
ALTRI DEBITI (< 12 mesi)	422.572	498.631	(76.059)
Depositi cauzionali soci per assegnazioni in godimento	2.210.586	2.169.199	41.387
Caparre soci per domanda assegnazione casa	1.400.000	1.343.000	57.000
Debiti verso soci per garanzia assegnazione alloggio	52.531	14.000	38.531
Depositi cauzionali locatari	77.476	73.905	3.571
Debiti verso locatari per garanzia affitto immobili	51.285	20.646	30.639
ALTRI DEBITI (> 12 mesi)	3.791.878	3.620.750	171.128
TOTALE ALTRI DEBITI	4.214.450	4.119.381	95.069

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	59.279.490	59.279.490
Debiti verso banche	284.257	284.257
Acconti	6.830	6.830
Debiti verso fornitori	2.291.375	2.291.375
Debiti tributari	395.623	395.623
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.381	29.381
Altri debiti	4.214.450	4.214.450
Debiti	66.501.406	66.501.406

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La Cooperativa non presenta debiti assistiti da garanzia reale sui beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.). Si ricorda solo che Banca Aletti ha concesso una linea di credito di Euro 1,5 milioni garantita da pegno sui titoli di stato iscritti tra le attività finanziarie nell'attivo circolante.

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	59.279.490	59.279.490
Debiti verso banche	279.573	4.684	284.257
Acconti	-	6.830	6.830
Debiti verso fornitori	-	2.291.375	2.291.375
Debiti tributari	-	395.623	395.623
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	29.381	29.381
Altri debiti	-	4.214.450	4.214.450
Totale debiti	279.573	66.221.833	66.501.406

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
23.884	26.948	(3.064)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	26.948	(3.064)	23.884
Totale ratei e risconti passivi	26.948	(3.064)	23.884

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

Descrizione	Importo
Rateo 14ma mensilità dipendenti	23.884
	23.884

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.042.959	6.777.364	265.595

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.974.418	3.831.268	143.150
Altri ricavi e proventi	3.068.541	2.946.096	122.445
Totale	7.042.959	6.777.364	265.595

La voce altri ricavi comprende tra gli altri i ricavi per i contributi al recupero delle spese ordinarie di gestione, manutenzione e utenze degli immobili assegnati in godimento ai soci e in locazione a terzi soggetti.

La Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente a favore dei propri soci come si evince dalla seguente tabella:

Categoria	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	440.990	427.366	13.624
Vendite e prestazioni a soci	3.533.428	3.403.902	129.526
Totale	3.974.418	3.831.268	143.150

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Canoni godimento alloggi	3.271.387	3.147.878	123.509
Canoni godimento box	252.437	246.537	5.900
Canoni locazione spazi commerciali	408.909	399.952	8.957
Affitti posti auto	9.604	9.487	117
Ricavi sala da ballo	28.751	24.906	3.845
Altri ricavi e proventi	3.330	2.508	822
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	3.974.418	3.831.268	143.150

Mentre gli altri ricavi sono così composti, confrontando i valori con l'esercizio precedente:

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Recupero spese riscaldamento alloggi	859.785	773.270	86.515
Recupero acqua calda alloggi	313.308	282.166	31.142
Recupero spese gestione alloggi	1.458.446	1.461.276	(2.830)
Recupero spese gestione box	29.383	29.121	262
Ricavi per conguagli	135.271	103.545	31.726
Recuperi diversi alloggi	36.978	46.553	(9.575)
Recupero spese riscaldamento commerciali	40.692	29.044	11.648
Recupero acqua calda commerciali	2.338	1.945	393
Recupero spese gestione commerciali	63.195	64.701	(1.506)
Recuperi diversi commerciali	12.958	19.705	(6.747)
Recuperi da occupazioni senza titolo	9.197	17.069	(7.872)

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Rimborsi assicurativi	42.868	39.055	3.813
Rimborso spese libretti prestito sociale	540	565	(25)
Ricavi accessori affitto spazi e sale	826	853	(27)
Recupero spese legali	5.207	9.697	(4.490)
Contributo ammissione soci	21.400	7.000	14.400
Plusvalenze da alienazione cespiti	2.298	1.230	1.068
Sopravvenienze attive	14.334	56.627	(42.293)
Ricavi diversi	19.517	2.674	16.843
ALTRI RICAVI	3.068.541	2.946.096	122.445

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
Canoni di godimento e locazioni attive	3.942.338
Altre	32.080
Totale	3.974.418

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	3.974.418
Totale	3.974.418

La società ha iscritti ricavi di incidenza straordinaria pari a Euro 16.632. Per maggior dettaglio, si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.244.427	4.173.519	70.908

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	39.888	36.465	3.423
Servizi	2.996.905	2.932.095	64.810
Godimento di beni di terzi	37.141	30.915	6.226
Salari e stipendi	618.747	631.157	(12.410)
Oneri sociali	194.193	204.226	(10.033)
Trattamento di fine rapporto	50.897	51.553	(656)
Altri costi del personale	56.325	53.708	2.617
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.820	2.444	(624)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	70.904	33.360	37.544

Accantonamento per rischi	25.590		25.590
Oneri diversi di gestione	152.017	197.596	(45.579)
Totale	4.244.427	4.173.519	70.908

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

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

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Acquisto beni diversi	4.970	7.614	- 2.644
Materiale pulizie	1.550	127	1.423
Materiale manutenzione immobili	26.954	15.680	11.274
Cancelleria e stampati	4.683	10.597	- 5.914
Carburante e materiale automezzi	1.731	2.074	- 343
Merci e cancelleria sala da ballo csc	-	373	- 373
MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, CONSUMO	39.888	36.465	3.423

Costi per servizi

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Riscaldamento e acqua calda	856.617	688.356	168.261
Acqua calda sanitaria	212.750	280.798	- 68.049
Acqua fredda	235.055	184.354	50.700
Energia elettrica	193.122	200.092	- 6.970
Servizi conduzione / manutenzione impianti	133.491	221.603	- 88.112
Canoni manutenzione ascensori	67.276	66.056	1.220
Manutenzione giardini	62.938	27.286	35.652
Servizi di pulizia	270.701	258.047	12.654
Manutenzione fabbricati	435.707	502.171	- 66.463
Assicurazioni immobili	116.093	122.093	- 6.000
Assicurazioni diverse	22.441	26.289	- 3.848
Manutenzione uffici e attrezzature	50.813	40.241	10.572
Prestazioni professionali e consulenze	149.446	93.476	55.970
Organi di controllo e certificazioni	54.297	51.526	2.772
Consulenze legali e notarili	26.890	42.862	- 15.972
Spese telefoniche	33.986	54.447	- 20.461
Spese bancarie	20.061	21.201	- 1.140
Attività sociali e rappresentanza	24.223	18.359	5.864
Utenze Circolo Sociale	10.000	7.622	2.378
Manutenzione / pulizia Circolo Sociale	7.363	8.017	- 654
Prestazioni professionali Circolo Sociale	13.281	16.576	- 3.295
Altri servizi per funzionamento Circolo S.	352	624	- 272
COSTI PER SERVIZI	2.996.905	2.932.095	64.810

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

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 gestione sociale.

Accantonamento per rischi

È stato effettuato un accantonamento a fondo rischi per Euro 25.590, al fine di valorizzare possibili, seppur non certe soccombenze in contenziosi legali.

Oneri diversi di gestione

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
IMU e altre imposte comunali	109.442	107.197	2.245
Contributi associativi / ministero	1.507	1.966	- 459
Imposte diverse	5.411	8.064	- 2.653
Valori bollati e diritti SIAE	3.029	3.044	- 15
Risarcimento danni	1.067	9.859	- 8.792
Oblazioni	13.724	13.142	582
Pubblicazioni e abbonamenti	4.270	532	3.739
Altri oneri diversi di gestione	2	37.166	- 37.163
Sopravvenienze passive	13.564	16.625	- 3.061
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	152.017	197.596	- 45.578

La società ha iscritti costi di incidenza eccezionale pari a Euro 13.564. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(764.209)	(880.740)	116.531

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	51.489	29.583	21.906
Proventi diversi dai precedenti	6.646	15.312	(8.666)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(822.344)	(925.635)	103.291
Totale	(764.209)	(880.740)	116.531

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
Debiti verso banche	18.454
Altri	803.890
Totale	822.344

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi utilizzo scoperto di conto		2.530	2.530
Sconti o oneri finanziari		18.454	18.454
Interessi su finanziamenti	801.089		801.089
Minusvalenze su operazioni finanziarie		271	271
Totale	801.089	21.255	822.344

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	1.975	1.975
Interessi su crediti commerciali	4.672	4.672
Altri proventi	51.489	51.489
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	53.463	58.135

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di ricavo	Importo
Plusvalenze da alienazioni autovetture	2.298
Sopravvenienze attive	14.334
Totale	16.632

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive deducibili	10.665
Sopravvenienze passive tassabili	2.899
Totale	13.564

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
176.722	163.557	13.165

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	176.722	163.557	13.165
IRES	150.366	138.942	11.424
IRAP	26.356	24.615	1.741
Totale	176.722	163.557	13.165

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:

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

Risultato ante imposte	2.034.323		
IRAP dell'esercizio	- 26.356		
Imposte esercizi precedenti			
Nuovo utile civilistico		2.007.967	
Reddito esente (60% utile civilistico)		1.204.780	
Risultato civilistico soggetto a tassazione			803.187
Variazioni in aumento			
Canoni di godimento / costi alloggi	5.996.062		
Ammortamenti indeducibili	16.757		
Spese telefoniche indeducibili	5.669		
Attività sociale	13.724		
Oneri straordinari indeducibili	13.564		
IMU / TARI	88.032		
Interessi passivi indeducibili	101.398		
IRAP	26.356		
Accantonamento a fondo rischi	25.590		
Altre variazioni in aumento	24.223		
Variazione per destinazione riserva	60.239		
Totale variazioni in aumento		6.371.614	
Variazioni in diminuzione			
Canoni di godimento / rimborso spese alloggi	6.073.669		
Rendita catastale proprietà indivisa	374.026		
Utilizzo fondi svalutazione	15.524		
IMU strumentali deducibili 100%	72.234		
Rappresentanza deducibili	12.824		
Totale variazioni in diminuzione		6.548.277	
Totale variazioni ai fini IRES			- 176.663
IMPONIBILE FISCALE			626.524
IRES NETTA DELL'ESERCIZIO (24%)			150.366

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP dell'esercizio è determinata secondo il metodo retributivo, come previsto dall'art. 10, comma 1 del D.lgs 446/97.

Base imponibile IRAP		
Imponibile contributivo dipendenti e collaboratori	675.792	
Collaboratori / Amministratori	-	
Collaboratori occasionali	-	
TOTALE		675.792
TOTALE DEDUZIONI		-
Imponibile IRAP		675.792

Base imponibile IRAP		
IRAP (3,90%)		26.356

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

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Quadri	2	3	(1)
Impiegati	7	7	
Operai	5	6	(1)
Totale	14	16	(2)

In data 30/09/2025 un impiegato quadro “storico” della Cooperativo ha raggiunto i termini per il pensionamento.
In data 05/08/2025 si è concluso il rapporto di lavoro con un operaio.

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

	Numero medio
Quadri	2.75
Impiegati	7
Operai	5.58
Totale Dipendenti	15.33

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 dalla società di revisione legale:

	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.).

tipologia	valore nominale	quote 31/12/2024	variazioni	quote 31/12/2025	Capitale Sociale
Quote	0,25	3670	-250	3420	855,00

tipologia	valore nominale	quote 31/12/2024	variazioni	quote 31/12/2025	Capitale Sociale
Quote	2,58	7609	-111	7498	19.344,84
Quote	5,16	3	0	3	15,48
Quote	25,00	492	-17	475	11.875,00
Quote	70,00	1052	43	1095	76.650,00
Totale		12.826	- 335	12.491	108.740,32

Le quote sono detenute da 2731 soci al 31/12/2025.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

In particolare, si segnalano gli eventuali impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili, in quanto debiti e rischi quantificabili sono iscritti nelle apposite voci di Stato patrimoniale passivo.

Come riportato nel paragrafo relativo alle attività finanziarie, la Cooperativa ha sottoscritto con Banca Aletti una linea di credito di Euro 1,5 milioni garantita da pegno su titoli di Stato per complessivi 1,9 milioni.

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

Anche l'esercizio appena concluso è stato caratterizzato da una situazione internazionale segnata da conflitti che faticano a trovare la loro definizione: l'escalation sembra invece accelerare, soprattutto nei paesi esportatori di materie prime energetiche.

Permane la situazione di incertezza sull'andamento delle tariffe energetiche e sulle disponibilità di risorse.

Non si segnalano fatti di rilievo che incidano sui valori esposti nel Bilancio chiusa al 31/12/2025.

Per eventuali approfondimenti si rimanda alla Relazione sulla Gestione degli Amministratori.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La Cooperativa non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

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

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

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

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

ANNO	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
2016	3.403.859	100%	2.901.026	85,23%	502.833	14,77%
2017	7.626.950	100%	7.133.763	93,53%	493.187	6,47%
2018	7.918.818	100%	7.431.978	93,85%	486.840	6,15%
2019	10.982.409	100%	6.186.204	56,33%	4.796.205	43,67%
2020	4.185.512	100%	3.771.311	90,10%	414.201	9,90%
2021	3.631.403	100%	3.219.671	88,66%	411.732	11,34%
2022	4.407.549	100%	3.265.615	74,09%	1.141.934	25,91%
2023	3.769.327	100%	3.317.991	88,03%	451.336	11,97%
2024	3.855.238	100%	3.403.902	88,29%	451.336	11,71%
2025	3.974.418	100%	3.533.428	88,90%	440.990	11,10%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del C.C, si specifica che nel corso dell'esercizio sono stati ammessi n. 100 nuovi soci in possesso dei requisiti e, pertanto, in grado di partecipare al conseguimento dell'oggetto sociale attraverso lo scambio mutualistico con la cooperativa.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi dell'articolo 2545-octies, C.c. si dichiara che, oltre alla condizione di mutualità prevalente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 C.c.

- divieto di distribuzione di dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni fruttiferi aumentato di 2,5 punti rispetto al capitale effettivamente versato;
- divieto di remunerazione di strumenti finanziari sottoscritti dai soci cooperatori in misura superiore a 2 punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- divieto di distribuire riserve fra i soci cooperatori;
- in caso di scioglimento della società, obbligo di devoluzione dell'intero patrimonio sociale, al netto del solo capitale sociale, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto rispettati.

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 stati ricevuti 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 31/12/2025	Euro	1.857.601
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	55.728
Attribuzione:		
a riserva legale indivisibile	Euro	1.801.873

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili, in conformità con il formato XBRL, necessario per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese e 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 Cesare Meregalli iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Monza Brianza al n. 853A 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'.
Data, 16/05/2026

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti
immobili 2025

-
- Prospetto movimenti
immobilizzazioni materiali 2025

-
- Prospetto movimenti
immobilizzazioni immateriali 2025

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2025

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2024	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	Fdo Amm. rivalutato	Valore netto 2024	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2025	Ammortam. 2025	Fondo Ammort.	Valore Netto 2025
1907	Tagliabue 1/F	1.195.036,62	804.326,58	1.999.363,20				1.999.363,20	3.609,80	2.002.973,00		0,00	2.002.973,00
1910	Tagliabue 1/E	1.501.959,53	435.437,77	1.937.397,30				1.937.397,30	5.268,45	1.942.665,75		0,00	1.942.665,75
1926	Tagliabue 1/G	819.224,36	633.901,28	1.453.125,64				1.453.125,64	-	1.453.125,64		0,00	1.453.125,64
1929	Matteotti 35	1.898.261,25	415.448,69	2.313.709,94				2.313.709,94	9.147,13	2.322.857,07		0,00	2.322.857,07
1939	Tagliabue 12	1.387.796,53	1.069.103,07	2.456.899,60				2.456.899,60	55.179,87	2.512.079,47		0,00	2.512.079,47
1950	Tagliabue 1/H	1.534.361,74	1.508.971,93	3.043.333,67				3.043.333,67	3.134,45	3.046.468,12		0,00	3.046.468,12
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.675.469,34	2.236.473,04	4.911.942,38				4.911.942,38	263,45	4.912.205,83		0,00	4.912.205,83
1953	Pieroni 3/ABC	1.988.159,68	1.826.224,65	3.814.384,33				3.814.384,33	38.726,76	3.853.111,09		0,00	3.853.111,09
1956	Pieroni 3/DEFG	3.589.788,78	2.904.595,39	6.494.384,17				6.494.384,17	5.460,92	6.499.845,09		0,00	6.499.845,09
1959	Adige 23/25/27	2.526.469,41	2.728.988,41	5.255.457,82				5.255.457,82	1.726,90	5.257.184,72		0,00	5.257.184,72
1960	Marconi 16	1.844.845,51	2.923.519,18	4.768.364,69				4.768.364,69	135.152,81	4.903.517,50		0,00	4.903.517,50
1961	Ticino 21	1.703.837,36	2.695.299,08	4.399.136,44				4.399.136,44	143.580,25	4.542.716,69		0,00	4.542.716,69
1963	Adige 20	3.622.889,42	3.507.335,11	7.130.224,53				7.130.224,53	70.673,45	7.200.897,98		0,00	7.200.897,98
1965	Adda 17	3.550.175,71	2.380.925,13	5.931.100,84				5.931.100,84	75.257,10	6.006.357,94		0,00	6.006.357,94
1966	Adda 15	3.543.306,18	2.898.492,83	6.441.799,01				6.441.799,01	118.035,77	6.559.834,78		0,00	6.559.834,78
1967	Adda 13	3.549.497,46	2.656.161,25	6.205.658,71				6.205.658,71	263,45	6.205.922,16		0,00	6.205.922,16
1968	Ticino 8	2.934.409,51	1.647.784,56	4.582.194,07				4.582.194,07	526,90	4.582.720,97		0,00	4.582.720,97
1974	M. Grappa 7/9	4.410.541,73	7.770.086,68	12.180.628,41				12.180.628,41	86.457,57	12.267.085,98		0,00	12.267.085,98
1977	M. Grappa 11	2.539.337,21	4.306.749,11	6.846.086,32				6.846.086,32	48.595,57	6.894.681,89		0,00	6.894.681,89
1978	M. Grappa 13	2.455.946,46	4.218.606,85	6.674.553,31				6.674.553,31	7.950,87	6.682.504,18		0,00	6.682.504,18
1981	Selvio 51	2.712.270,95	2.677.733,87	5.390.004,82				5.390.004,82	39.530,63	5.429.535,45		0,00	5.429.535,45
1983	Selvio 49	4.023.985,52	2.668.855,82	6.692.841,34				6.692.841,34	6.978,75	6.699.820,09		0,00	6.699.820,09
1986	Selvio 55/63	7.710.880,72	5.043.333,84	12.754.214,56				12.754.214,56	73.667,18	12.827.881,74		0,00	12.827.881,74
1991	Selvio 65	3.531.196,17	1.379.156,97	4.910.353,14				4.910.353,14	35.320,89	4.945.674,03		0,00	4.945.674,03
Box	Selvio	352.324,48	487.511,04	839.835,52				839.835,52		839.835,52		0,00	839.835,52
Box	Selvio 65	312.937,88	119.390,91	432.328,79				432.328,79		432.328,79		0,00	432.328,79
2003	Pedretti 43/45	7.033.341,62	1.531.560,68	8.564.902,30				8.564.902,30	20.115,35	8.585.017,65		0,00	8.585.017,65
Box	Tagliabue	106.365,46	470.914,42	577.279,88				577.279,88		577.279,88		0,00	577.279,88
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.398,72	1.125.651,25				1.125.651,25		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		626.370,38		0,00	626.370,38
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.328.403,04	0,00	1.328.403,04				1.328.403,04	26.080,05	1.354.483,09		0,00	1.354.483,09
Ufficio	Matteotti 35/Uff	1.352.452,50	0,00	1.352.452,50				1.352.452,50		1.352.452,50		0,00	1.352.452,50
Su terreni in proprietà		78.499.061,13	65.738.288,27	144.237.349,40	0,00	0,00	0,00	144.237.349,40	1.010.704,32	145.248.053,72	0,00	0,00	145.248.053,72
Box Selvio 69		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	387.852,36	30.803,32	418.655,68	1.055.702,32	-	1.474.358,00	16.757,18	435.412,86	1.038.945,14
Su terr. in diritto sup.		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	387.852,36	30.803,32	418.655,68	1.055.702,32	0,00	1.474.358,00	16.757,18	435.412,86	1.038.945,14
Totale fabbricati		79.671.671,14	66.040.036,26	145.711.707,40	387.852,36	30.803,32	418.655,68	145.293.051,72	1.010.704,32	146.722.411,72	16.757,18	435.412,86	146.286.998,86

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2025										
Categoria Cespiti	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Decrementi F.do Amm.to	Costo totale 31.12.25	Ammortam. Esercizio	F.do Amm.to 31.12.25	Valore Netto 31.12.25
Mobili, macchine ufficio	311.693,80	303.285,38	8.408,42	0,00	0,00	0,00	8.408,42	1.073,42	304.358,79	7.335,01
Elaboratori elettronici	17.843,89	17.319,81	524,08	0,00	0,00	0,00	524,08	486,39	17.806,20	37,69
Macchine elettroniche	6.742,76	1.178,28	5.564,48	54,00	0,00	0,00	5.618,48	1.241,95	2.420,23	4.376,53
Automezzi	38.924,86	18.623,23	20.301,63	19.410,88	0,00	0,00	39.712,51	9.397,40	28.020,63	30.315,11
Autovetture	7.584,22	7.584,22	0,00	0,00	7.584,22	7.584,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Attrezzature minori	250.637,74	204.306,15	46.331,59	6.817,60	0,00	0,00	53.149,19	8.070,80	212.376,95	45.078,39
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	173.519,01	159.856,76	13.662,25	949.357,87	0,00	0,00	963.020,12	33.876,58	193.733,34	929.143,54
Totale	808.376,64	713.584,18	94.792,46	975.640,35	7.584,22	7.584,22	1.070.432,81	54.146,55	760.146,50	1.016.286,27

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2025										
Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.25	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.25	Valore Netto 31.12.25
Costi sviluppo software	426.656,27	420.286,27	6.370,00	0,00	0,00	426.656,27	1.820,00	0,00	422.106,27	4.550,00
Altri oneri pluriennali	481.070,07	481.070,07	0,00	0,00	0,00	481.070,07	0,00	0,00	481.070,07	0,00
	907.726,34	901.356,34	6.370,00	0,00	0,00	907.726,34	1.820,00	0,00	903.176,34	4.550,00
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	426.656,27	420.286,27	6.370,00	0,00	0,00	426.656,27	1.820,00	0,00	422.106,27	4.550,00
Altri costi pluriennali	481.070,07	481.070,07	0,00	0,00	0,00	481.070,07	0,00	0,00	481.070,07	0,00
Totale	907.726,34	901.356,34	6.370,00	0,00	0,00	907.726,34	1.820,00	0,00	903.176,34	4.550,00

