

SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI
Codice Fiscale	03536150158
Numero Rea	MI 448231
P.I.	00754960961
Capitale Sociale Euro	7.620 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	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	A150217

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.807.312	11.793.779
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.474	5.474
Totale immobilizzazioni (B)	11.812.786	11.799.253
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	140.000	160.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.070	11.698
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.966	5.793
Totale crediti	34.036	17.491
IV - Disponibilità liquide	995.089	889.265
Totale attivo circolante (C)	1.169.125	1.066.756
D) Ratei e risconti	9.089	3.640
Totale attivo	12.991.000	12.869.649
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	5.551.277	5.501.985
VI - Altre riserve	2.732	2.623
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(14.871)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	96.157	50.817
Totale patrimonio netto	6.478.505	6.398.654
B) Fondi per rischi e oneri	14.871	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	7.506	6.439
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.713.669	2.797.606
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.766.166	3.660.339
Totale debiti	6.479.835	6.457.945
E) Ratei e risconti	10.283	6.611
Totale passivo	12.991.000	12.869.649

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	878.344	850.909
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(20.000)	(60.000)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(20.000)	(60.000)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	20.000	40.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	48.993	47.841
Totale altri ricavi e proventi	48.993	47.841
Totale valore della produzione	927.337	878.750
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	270	824
7) per servizi	535.884	525.115
9) per il personale		
a) salari e stipendi	16.600	16.214
b) oneri sociali	4.158	4.057
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.092	1.052
c) trattamento di fine rapporto	1.092	1.052
Totale costi per il personale	21.850	21.323
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7.457	6.930
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.457	6.930
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	25.920	32.308
Totale ammortamenti e svalutazioni	33.377	39.238
14) oneri diversi di gestione	32.045	30.458
Totale costi della produzione	623.426	616.958
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	303.911	261.792
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.089	2.256
Totale proventi diversi dai precedenti	4.089	2.256
Totale altri proventi finanziari	4.089	2.256
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	204.652	212.483
Totale interessi e altri oneri finanziari	204.652	212.483
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(200.563)	(210.227)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	103.348	51.565
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.191	748
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.191	748
21) Utile (perdita) dell'esercizio	96.157	50.817

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio-Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine oltre ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sono stati utilizzati, ove incompatibili o insufficienti, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall' A.N.C.Ab. della Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

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.

A tal proposito la Cooperativa prosegue con l'attività organizzativa propedeutica a migliorare e rendere più efficienti i processi operativi ed il sistema di controllo interno.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia un risultato di esercizio di euro 96.157.

Il risultato di esercizio è stato influenzato dai seguenti avvenimenti:

- necessità di ristrutturare profondamente alcuni appartamenti prima della riassegnazione a nuovi soci assegnatari, con impatto negativo sul conto economico pari a 75.155 euro, di cui a 70.311 euro relativi al costo delle ristrutturazioni e 4.844 euro relativi a spese condominiali rimaste a carico della Cooperativa durante il periodo di intercorrente tra il rilascio degli appartamenti e le nuove assegnazioni ai soci;
- interventi di ristrutturazione e messa a norma di locali ad uso amministrativo con impatto negativo sul conto economico pari a 957 euro;
- accantonamenti a fondo svalutazione crediti per euro 25.920 conseguenti a morosità aggiuntive registrate in corso d'anno; si segnalano sopravvenienze attive derivanti dal recupero di crediti precedentemente svalutati per euro 12.798.

Evidenziamo che i canoni relativi agli immobili ad uso abitativo si sono incrementati di euro 24.361 (da euro 495.207 ad euro 519.568), mentre i ricavi relativi agli immobili ad uso commerciale sono stati pari a 24.237 euro. Il totale dei canoni incassati ha consentito la totale copertura delle spese di gestione della società, delle spese di ristrutturazione degli appartamenti riassegnati e degli oneri finanziari.

Significativo rimane il credito della Cooperativa per canoni e spese ancora da riscuotere, che alla data del 31/12/2025 era pari a 126.709 euro.

In merito è da segnalare quanto segue:

- tutti i soci morosi sono stati sollecitati al pagamento o con comunicazione scritta per i casi meno critici o per raccomandata con ricevuta di ritorno per i casi più importanti; nella quasi totalità dei casi sono stati concordati piani di rientro;
- alla data del 31/12/2025 il fondo svalutazione crediti era pari a 110.618 euro.

L'esposizione verso gli istituti di credito è costituita dai mutui ipotecari legati agli interventi abitativi di via Vobarno e di Via Masaniello a Sesto San Giovanni e ad un nuovo finanziamento chirografario di euro 150.000 stipulato in data 16/12/2025 con BCC Milano con durata 7 anni.

Il nuovo finanziamento chirografario di euro 150 mila è finalizzato al ripristino della liquidità utilizzata negli ultimi 2 anni principalmente per ristrutturare gli appartamenti riassegnati ai soci in graduatoria e la sua durata tiene conto degli anni necessari al recupero di tale liquidità tramite l'incasso dei relativi canoni di uso godimento degli stessi.

Per quanto riguarda il Mutuo che ha finanziato la costruzione di via Vobarno, la Cooperativa ha stipulato con BCC Milano una operazione di surroga, che ha consentito di allungare la durata del finanziamento di 3 anni e 5 mesi, nonché di ridurre il tasso di interesse dal 6,10% al 5,12%. L'operazione di surroga è stata contrattualizzata con la BCC Milano a tasso variabile pari ad euribor 3 mesi, arrotondato al decimale superiore, più spread del 2%; il rischio di oscillazione del tasso euribor a 3 mesi è stato fissato al 3,12% tramite la sottoscrizione di un derivato di copertura avente importi in linea capitale e durata pari al piano di ammortamento del mutuo. Il nuovo finanziamento consentirà di ridurre le rate del mutuo, migliorando i flussi di cassa della Cooperativa per un importo pari a circa 12.000 euro all'anno.

Per quanto attiene i finanziamenti legati agli interventi edilizi evidenziamo che, alla data del 31/12/2025 il mutuo in essere relativo agli immobili di via Vobarno era pari al 43,58% del valore di bilancio dell'intervento edilizio; i mutui in essere relativi agli immobili di via Masaniello erano pari al 32,79% del valore di bilancio dell'intervento edilizio.

L'ammontare del debito complessivo verso i soci per il prestito sociale è rimasto sostanzialmente stabile, con una variazione in aumento pari a 4.087 euro; in merito evidenziamo che alla data del 31/12/2025 la liquidità della Cooperativa era pari al 41,81% del prestito sociale raccolto dai soci, percentuale superiore al requisito minimo del 30% previsto dal vigente regolamento relativo al Deposito Sociale.

Abbiamo infine effettuato la verifica prospettica del piano pluriennale di incremento dei canoni uso godimento approvato dalla Assemblea dei soci del 09/11/2018.

La verifica ha confermato che entro il 2027 (data finale del piano), sulla base dei dati attualmente disponibili, il piano elaborato sarà in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale. La verifica è stata estesa anche al 2028, al fine di poter disporre di una pianificazione triennale che consenta di orientare la gestione economica e finanziaria della Cooperativa.

Riportiamo qui di seguito il budget economico dei prossimi 3 anni.

ANNI	PREVISIONE 2026/2028		
	2026	2027	2028
CANONI USO GODIMENTO	534.903	564.127	568.781
CANONI COMMERCIALI	24.237	24.437	24.639

TOTALE CANONI	559.140	588.564	593.420
RATE MUTUI T5 e T6	-251.171	-251.171	-251.171
RATE FINANZIAMENTO CHIOROGRAFARIO	-25.094	-25.094	-25.094
CANONI NETTI DA RATE MUTUI	282.875	312.299	317.155
SPESE GENERALI e MANUTENZIONE APPARTAMENTI DA RIASSEGNARE	- 210.000	- 212.000	- 214.000
INTERESSI DEPOSITO SOCIALE	- 40.000	- 40.000	- 40.000
IMU E TASSE VARIE DI BOLLO, REG. CONTR.	- 25.000	- 25.000	- 25.000
TOTALE SPESE, INTERESSI E TASSE	- 275.000	- 277.000	- 279.000
AVANZO/DISAVANZO	7.875	35.299	38.155
% AVANZO/DISAVANZO SU CANONI	1,47%	6,26%	6,71%

In relazione al budget economico si precisa quanto segue:

- tenuto conto dell'attività svolta dalla Cooperativa le componenti economiche evidenziate coincidono con la loro manifestazione finanziaria, salvo per quanto riguarda la parte dei canoni di uso godimento per la quale si registrano ritardi nel pagamento delle fatture da parte degli assegnatari (media degli accantonamenti netti a Fondo svalutazione crediti degli ultimi 3 anni pari a euro 18.305), nonché per quanto attiene le rate dei mutui e dei finanziamenti, che vengono prudenzialmente imputate sia per la quota capitale che per quella relativa agli interessi;
- nel periodo considerato nel budget abbiamo assunto, per quanto attualmente noto, che il Prestito Sociale si mantenga costante nel tempo.

Nel corso dell'anno sono proseguite le collaborazioni con altre realtà associative e Cooperative del territorio con lo scopo di creare una rete solidale e di sostegno non solo economico ai soci in condizioni di temporanea difficoltà. Prosegue nella sede della Tor 1 di via Saint Denis il progetto Prisma, in collaborazione con La Grande Casa, che si rivolge agli adolescenti ed ai giovani del territorio del Nord Milano, offrendo alle ragazze e ai ragazzi un'occasione di sperimentazione di relazioni interpersonali, uno spazio di costruzione di una visione sociale e di crescita personale. E' un luogo, un punto di riferimento in cui ragazze e ragazzi possano soffermarsi e sostare, unitamente a figure educative e operatori specializzati, per compiere alcuni passi assieme verso una maggiore consapevolezza del proprio mondo interiore e delle proprie emozioni, verso una maturazione di competenze di vita e interessi ed abilità tecnico-artistiche, verso forme di protagonismo e cittadinanza attiva sul proprio territorio. Gli spazi dati in uso a La Grande Casa garantiscono non solo un'opportunità economica per la nostra Cooperativa, ma anche un possibile volano per attivare relazioni verso il circolo ARCI Nuova Torretta, attivando così un'economia circolare. In ambito sociale continuano le numerose attività dell'Associazione Culturale Dire Fare Dare, che da tempo ha trovato un suo spazio nei locali del Centro Culturale Sergio Valmaggi in via dei Partigiani, attività che, insieme al Luogo Comunitario, costituiscono un punto di riferimento culturale per il quartiere e per altre associazioni di volontariato ubicate dove hanno sede gli stabili di Tor 2, Tor 3 e Tor4.

Per quanto riguarda l'anno 2026, si evidenzia che, alla data di stesura della presente nota integrativa, prevediamo di sostenere le seguenti spese straordinarie:

- euro 60.000 circa per la ristrutturazione dei locali della Biblioteca Civica di Via Livorno, necessari al rinnovo del contratto di locazione con il Comune di Sesto San Giovanni;
- euro 10.000 circa per la ristrutturazione di appartamenti da riassegnare in uso godimento a soci in lista di attesa;
- euro 2.000 per la sostituzione della fotocopiatrice in uso nella sede amministrativa della società;
- euro 6.000 per l'installazione di porte di uscita antipanico nei 2 ingressi della sede amministrativa della società;
- euro 4.507 in ottemperanza all'obbligo di legge di stipula delle polizze assicurative "Catastrofali" con decorrenza 01/01/2026 (polizza stipulata il 31/12/2025).

E' in corso la trattativa con il Comune di Sesto San Giovanni per il rinnovo del contratto di locazione dei locali della Biblioteca Civica di via Livorno, con previsione di incremento del canone di locazione dagli attuali euro 7.736 ad euro 13.500 annui, in caso di esito positivo l'incremento sarà pari a 5.764 euro per anno.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti

secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti commessi in precedenti esercizi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

In tabella le aliquote di ammortamento civilistiche applicate

CATEGORIA	ANNI VITA UTILE	Aliquote
immobili strumentali	33	3%
mobili e arredi	8	12%
macchine ufficio	5	20%
attrezzatura varia	5	20%
impianti	7	15%

I cespiti acquistati nell'anno e di importo inferiore a 516,46 euro sono stati interamente spesi nell'esercizio.

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Legge n.576/75	87.570
Legge n.72/83	748.020

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, operando le opportune svalutazioni se necessario.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 110.618.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

I risconti relativi alle Polizze Assicuratrici ed al contributo di revisione biennale sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Strumenti finanziari derivati

La Cooperativa, a seguito della surroga di un finanziamento bancario che ha comportato l'assunzione di un debito a tasso variabile, è esposta al rischio di variazione dei tassi di interesse.

Al fine di mitigare tale rischio, la Cooperativa ha stipulato con BCC Leasing SPA uno strumento finanziario derivato di tipo Interest Rate Swap (IRS) con finalità di copertura dei flussi finanziari connessi al suddetto finanziamento.

Alla data di chiusura dell'esercizio il fair value dello strumento finanziario derivato risulta negativo per euro 14.871 ed è stato rilevato tra i fondi per rischi e oneri, con contropartita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi iscritta nel patrimonio netto.

Le caratteristiche principali dello strumento derivato sono riepilogate nella seguente tabella:

DESCRIZIONE STRUMENTO FINANZIARIO	FINALITA'	NOZIONALE INIZIALE	SCADENZA	MARK TO MARKET AL 31/12/2025
IRS: CERTEZZA FLOOR T25MCE086-BAL	Copertura rischio tasso su mutuo a tasso variabile	604.597	16/12/2040	- 14.871

Il valore nozionale rappresenta il capitale di riferimento sul quale vengono calcolati i flussi differenziali oggetto dello scambio tra le parti e non costituisce un importo effettivamente scambiato.

La Cooperativa utilizza lo strumento derivato esclusivamente con finalità di copertura e non per scopi speculativi.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai fondi sono effettuati sulla base di stime attendibili, tenendo conto degli elementi a disposizione e nel rispetto dei principi di prudenza e competenza, in conformità a quanto previsto dal principio contabile OIC 31.

Tra i fondi per rischi e oneri è iscritto un fondo relativo a uno strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse su finanziamenti a tasso variabile; il relativo accantonamento è stato determinato sulla base della valorizzazione comunicata dall'istituto di credito.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

I risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Continuità aziendale e crisi d' impresa

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), ha in essere 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. A tal proposito la Cooperativa ha valutato l'effettiva capacità di poter svolgere la propria attività nei prossimi 12 mesi senza mettere a rischio la continuità aziendale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	12.801.127	5.474	12.806.601
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.007.348	-	1.007.348
Valore di bilancio	11.793.779	5.474	11.799.253
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	990	-	990
Riclassifiche (del valore di bilancio)	20.000	-	20.000
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	-	0
Ammortamento dell'esercizio	7.457	-	7.457
Totale variazioni	13.533	-	13.533
Valore di fine esercizio			
Costo	12.737.701	5.474	12.743.175
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	930.389	-	930.389
Valore di bilancio	11.807.312	5.474	11.812.786

Gli investimenti dell' esercizio comprendono:

- impianto di videosorveglianza per la sede ed gli uffici in Via Partigiani (500 euro);
- sedia per ufficio (122 euro);
- Catalyst 16 porte (368 euro).

La " riclassificazione " evidenziata in tabella per euro 20.000 è relativa alla decisione del Cda di capitalizzare n 1 box che era iscritto nelle rimanenze in quanto lo stesso è stato oggetto di un contratto di locazione . I " decrementi " evidenziati in tabella per euro zero derivano dalla dismissione di cespiti completamente ammortizzati pari ad euro 84.416 . Pertanto il predetto valore delle dismissioni è stato stornato sia dal costo storico sia dal fondo ammortamento.

Riclassificazione delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato una revisione della classificazione delle immobilizzazioni materiali, al fine di migliorarne la rappresentazione in bilancio.

A tal fine si è proceduto a effettuare appositi giroconti tra conti patrimoniali, senza alcun impatto sul valore complessivo delle immobilizzazioni ed i relativi fondi ammortamento né sul risultato economico dell'esercizio.

La riclassificazione descritta riguarda esclusivamente una diversa classificazione delle stesse immobilizzazioni ed i relativi fondi ammortamenti già presenti in bilancio.

In applicazione del principio di comparabilità, i dati relativi all'esercizio precedente sono stati riclassificati secondo i nuovi criteri espositivi adottati. Le voci riportate nella tabella che segue risultano, pertanto, già espresse secondo la nuova classificazione, sia con riferimento ai saldi iniziali che a quelli finali.

Immobilizzazione Materiali	Saldo finale 2024	Incrementi	Decrementi	Saldo finale 2025
Immobili T1 dir.proprietà	636.119			636.119
Immobili sede Legale/Circolo	59.478			59.478
Terreno sede Legale/Circolo	1.683			1.683
Immobili T2 dir.proprietà	443.511			443.511
Immobili Sede Amm.va	99.152			99.152
Terreno sede amministrativa	21.477			21.477
Immobili T3 dir.proprietà	525.812			525.812
Immobili T4 dir.proprietà	1.149.774			1.149.774
Immobilie via Partigiani (ex.25Aprile)	70.745			70.745
Terreno Via dei Partigiani	7.506			7.506
Box Via Magenta 169	73.570			73.570
Alloggi a propr. indivisa Via Vobarno	1.246.718			1.246.718
Box a propr. indivisa Via Vobarno	121.290			121.290
Box a propr. indivisa Via Vobarno	19.244			19.244
Alloggi e box a propr. indivisa TOR6	8.116.207	20.000		8.136.207
Sedime stradale via Partigiani	11.550			11.550
Impianti e macchinario	42.694	500	7.036	36.158
Attrezzatura industriale e commerciale	25.104		9.998	15.106
Macchine ordinarie ed elettroniche d'ufficio	74.063	368	58.388	16.043
Mobili e arredi	53.724	122	7.288	46.558
Altri beni materiali	1.706		1.706	0
Totale parziale beni ammort.	12.801.127	20.990	84.416	12.737.701
Fondo ammort. Immobilizz. materiali	Saldo finale 2024	Ammortamenti	Storni	Saldo finale 2025
Fondo amm.to imm.T1	34.577			34.577
Fondo amm.to imm.T2	54.507			54.507
Fondo amm.to imm.T3	201.518			201.518
Fondo amm.to imm.T4	338.653			338.653

Fondo amm.to imm. sede legale circolo	37.620	1.784		39.404
Fondo amm.to imm. uso commerciale	55.371	2.122		57.493
Fondo amm.to imm. uso amministrativo	99.152			99.152
Fondo amm.to impianti e macchinario	35.259	1.919	7.036	30.142
Fondo amm.to attrezzatura industriale e commerciale	25.104		9.998	15.106
Fondo amm.to macchine ordinarie ed elettroniche d'ufficio	70.157	1.510	58.388	13.279
Fondo amm.to mobili e arredi	53.724	122	7.288	46.558
Fondo amm.to altri beni materiali	1.706		1.706	0
Totale parziale fondo amm. beni ammort.	-1.007.348	-7.457	84.416	-930.389
Totale finale	11.793.779	13.533	0	11.807.312

Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>								
	Coop Lombardia (ex Coopservizi)	310	-	310	-	-	-	310
	UNIABITA Soc. Coop.	5.165	-	5.165	-	-	-	5.165
	Arrotondamento	1-	-	1-	-	-	-	1-
Totale		5.474	-	5.474	-	-	-	5.474

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Rimanenze

DESCRIZIONE	31-dic-24	INCR.	G/C CESPITE	ROGITI	MARGINE	SVALUT. NI	31-dic-25	VARIAZ. RIMAN. ZE 2025
Cantiere Tor 6	160.000	-	-20.000	-	-	-	140.000	-20.000

TOTALE RIMANENZE PRODOTTI FINITI	160.000	-	-20.000	-	-	-	140.000	-20.000
---	----------------	----------	----------------	----------	----------	----------	----------------	----------------

Le rimanenze sono rappresentate dai boxes di Via Masaniello 66. La variazione evidenziata in tabella per euro 20.000 è rappresentata dalla capitalizzazione di n 1 box in quanto lo stesso è stato oggetto di un contratto di locazione .

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso clienti</i>									
	Cred.vs/Clienti Soci assegnatari	100.972	923.249	-	-	903.140	121.081	20.109	20
	Cred.vs/Clienti Commerciali	5.479	34.318	-	-	34.169	5.628	149	3
	Cred.vs/clienti c /to fatture da emettere	692	1.607	-	-	1.806	493	199-	29-
	Note di credito da emettere a clienti	98-	-	-	-	247	345-	247-	252
	Fondo Svalutazione Crediti Specifico	87.714-	12.798	-	-	25.286	100.202-	12.488-	14
	Fondo Svalutazione Crediti Fiscale	9.918-	137	-	-	635	10.416-	498-	5
	Arrotondamento	-				-1	-1	589	
	Totale	9.413	972.109	-	-	965.282	16.240	7.415	
<i>crediti tributari</i>									
	Crediti Ritenuta d'Acconto su Bonifico Speciale	17	101	-	-	118	-	17-	100-
	Crediti per riqualificazione energetica	6.611	4.989	-	-	1.317	10.283	3.672	56
	Acconto IRAP	134	748	-	-	882	-	134-	100-
	Erario c/lva	1.019	38.313	-	-	35.972	3.360	2.341	230
	Totale	7.781	44.151	-	-	38.289	13.643	5.862	
<i>verso altri</i>									
	Crediti vs Condomio Villaggio Falk	297	-	-	-	54	243	54-	18-
	Acconti a fornitori	-	13.578	-	-	9.668	3.910	3.910	-
	Totale	297	13.578	-	-	9.722	4.153	3.612	

Totale	17.491	1.029.838	1.013.293	34.036
---------------	---------------	------------------	------------------	---------------

Suddivisione dei crediti per scadenza

Voce	Valore al 31/12/2025	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni
Crediti verso clienti	16.240	16.240		
Crediti tributari	13.643	4.677	1.317	7.649
Crediti verso altri	4153	4153		
Totale	34.036	25.070	1.317	7.649

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo si riferiscono alle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, il cui credito d'imposta originario è maturato in seguito all'applicazione delle disposizioni normative vigenti che prevede il recupero in 10 rate annuali di pari importo.

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilita' liquide</i>									
	Banca Credito Cooperativo	185.846	1.380.091	-	-	828.578	737.359	551.513	297
	Intesa San Paolo	697.593	776.581	-	-	1.222.259	251.915	445.678-	64-
	Cassa	5.826	178.710	-	-	178.721	5.815	11-	-
	Totale	889.265	2.335.382	-	-	2.229.558	995.089	105.824	

Ratei e risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Risconti attivi	3.640	8.408	-	-	2.959	9.089	5.449	150
	Totale	3.640	8.408	-	-	2.959	9.089	5.449	

Le voci più significative sono rappresentate dalle polizze assicurative e dal contributo di revisione biennale.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Tra le altre è inoltre indicata la composizione della voce di riserve di rivalutazione monetaria per le quali è previsto che i saldi attivi risultanti dalle rivalutazioni, ove non siano imputati al capitale, debbano essere accantonati in una speciale riserva, designata con riferimento alla specifica legge di rivalutazione, il dettaglio delle riserve di rivalutazione è specificato alla voce immobilizzazione materiali.

La quota del capitale sociale è da intendersi distribuibile solo a seguito della domanda di recesso da socio, attesi i tempi previsti dal Codice Civile.

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	7.639	200	-	-	219	7.620	19-	-
	Totale	7.639	200	-	-	219	7.620	19-	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva da rival. ex L.2/12/75 n. 576	87.570	-	-	-	-	87.570	-	-
	Riserva da rival. ex L.19/03/83 n. 72	748.020	-	-	-	-	748.020	-	-
	Totale	835.590	-	-	-	-	835.590	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904 /77	5.501.985	49.292	-	-	-	5.551.277	49.292	1
	Totale	5.501.985	49.292	-	-	-	5.551.277	49.292	
<i>Altre riserve</i>									
	Altre riserve	2.624	109	-	-	-	2.733	109	4
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1-	-	-	-	-	1-	-	-
	Totale	2.623	109	-	-	-	2.732	109	
<i>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>									
	Ris.op.di copertura flussi finanz.attesi	-	-	-	-	14.871	14.871-	14.871-	-

Totale	-	-	-	-	14.871	14.871-	14.871-	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>								
Utile d'esercizio	50.817	96.157	-	-	50.817	96.157	45.340	89
Totale	50.817	96.157	-	-	50.817	96.157	45.340	
Totale patrimonio netto	6.398.654	145.758	-	-	65.907	6.478.505	79.851	1

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	7.620	7.620	-
<i>Totale</i>			<i>7.620</i>	<i>7.620</i>	-
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	835.590	-	835.590
<i>Totale</i>			<i>835.590</i>	-	<i>835.590</i>
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	5.551.277	-	5.551.277
<i>Totale</i>			<i>5.551.277</i>	-	<i>5.551.277</i>
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	B	2.732	-	2.732
<i>Totale</i>			<i>2.732</i>	-	<i>2.732</i>
<i>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>					
			-14.871	-	-
<i>Totale</i>			-	-	-
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>6.382.348</i>	<i>7.620</i>	<i>6.389.599</i>
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Il Capitale Sociale della Società è variabile ai sensi dell'art.2524 del C.C. e suddiviso in quote il cui valore nominale rientra nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Nel corso dell'esercizio sono state presentate ed accolte 8 nuove domande di ammissione soci e 24 domande di recesso. Al 31 /12/2025 la compagine sociale è la seguente :

CAPITALE SOCIALE al 31/12/2025	Numero soci	Capitale sociale
Quota € 2,58	405	1.045
Quota € 25,00	263	6.575
Totale	668	7.620

La Riserva Legale, così come tutte le altre riserve di patrimonio netto, per precisa disposizione statutaria e nel rispetto dei requisiti mutualistici, è indivisibile tra i soci, sia durante la vita utile della Cooperativa sia in caso di eventuale scioglimento. Essa accoglie gli utili maturati dedotte le quote devolute al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Altre Riserve

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altre riserve</i>		
	Altre Riserve	2.733
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1-
	Totale	2.732

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Introduzione

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

Analisi delle variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari

	Variazioni nell'esercizio - Decremento per variazione di fair value	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	14.871	(14.871)

La Cooperativa, a seguito della surroga di un finanziamento bancario con BCC Milano che ha comportato l'assunzione di un debito a tasso variabile, è esposta al rischio di variazione dei tassi di interesse.

Al fine di mitigare tale rischio, la Cooperativa ha stipulato con BCC Leasing SPA uno strumento finanziario derivato di tipo Interest Rate Swap (IRS) con finalità di copertura dei flussi finanziari connessi al suddetto finanziamento.

Alla data di chiusura dell'esercizio il fair value dello strumento finanziario derivato risulta negativo per euro 14.871 ed è stato rilevato tra i fondi per rischi e oneri, con contropartita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi iscritta nel patrimonio netto.

Le caratteristiche principali dello strumento derivato sono riepilogate nella seguente tabella:

--	--	--	--

DESCRIZIONE STRUMENTO FINANZIARIO	FINALITA'	NOZIONALE INIZIALE	SCADENZA	MARK TO MARKET AL 31/12/2025
IRS: CERTEZZA FLOOR T25MCE086-BAL	Copertura rischio tasso su mutuo a tasso variabile	604.597	16/12/2040	- 14.871

Il valore nozionale rappresenta il capitale di riferimento sul quale vengono calcolati i flussi differenziali oggetto dello scambio tra le parti e non costituisce un importo effettivamente scambiato.

La Cooperativa utilizza lo strumento derivato esclusivamente con finalità di copertura e non per scopi speculativi.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri si riferiscono agli accantonamenti operati per perdite o debiti di esistenza certa o probabile non ancora oggettivamente determinati nell'ammontare e/o nella data di sopravvenienza.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
<i>Strumenti finanziari derivati passivi</i>	-	14.871	-	14.871
Totale	-	14.871	-	14.871

Il fondo denominato Strumenti finanziari derivati passivi accoglie la rilevazione del fair value al 31/12/2025 dello strumento finanziario di copertura sottoscritto dalla Cooperativa a tutela del rischio di oscillazione dei tassi di interessi con la BCC Leasing SPA, operazione di cui si è già riferito al paragrafo precedente, relativo alla riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari.

Trattamento di fine rapporto di lavoro dipendente

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo T.F.R.	6.439	1.092	25	7.506
	Totale	6.439	1.092	25	7.506

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>debiti verso soci per finanziamenti</i>									
	Debiti v/s soci Prestito Sociale Ordinario	1.914.533	460.183	-	-	480.442	1.894.274	20.259-	1-
	Debiti v/s Soci c/to Prestito vincolato 1 anno dal 01/01 /24	61.654	142	-	-	61.796	-	61.654-	100-
	Debiti v/s Soci c/to Prestito Vincolato 2 anni dal 01/01 /24	20.000	407	-	-	407	20.000	-	-
	Debiti v/s Soci c/to Prestito Vincolato 3 anni dal 01/01 /24	379.371	9.124	-	-	9.124	379.371	-	-
	Debiti vs Soci c/to Prestito Vincolato 2 anni dal 18/02 /25	-	50.605	-	-	605	50.000	50.000	-
	Debiti vs Soci c/to Prestito Vincolato 3 anni dal 18/02 /25	-	36.213	-	-	213	36.000	36.000	-
	Totale	2.375.558	556.674	-	-	552.587	2.379.645	4.087	
<i>debiti verso banche</i>									
	Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	634.923	-	-	-	634.923	-	634.923-	100-
	Mutuo fondiario BCC n. 0009/041/331055_Vobarno	-	604.597	-	-	-	604.597	604.597	-
	Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	2.525.217	-	-	-	57.813	2.467.404	57.813-	2-
	Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	93.058	-	-	-	2.600	90.458	2.600-	3-
	Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	92.188	-	-	-	2.576	89.613	2.576-	3-
	Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	6.958	-	-	-	194	6.763	194-	3-
	Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	6.958	-	-	-	194	6.763	194-	3-
	Mutuo chirografario BCC n. 041/331326	-	150.000	-	-	-	150.000	150.000	-
	Totale	3.359.301	754.597	-	-	698.300	3.415.598	56.297	
<i>debiti verso fornitori</i>									
	Debiti v/s Fornitori	3.677	177.979	-	-	181.191	465	3.212-	87-
	Debiti v/s fornitori fatture da ricevere	28.744	21.910	-	-	30.871	19.783	8.961-	31-
	Totale	32.421	199.889	-	-	212.062	20.248	12.173-	

<i>debiti tributari</i>									
Debiti Tributari per IRAP	-	1.209	-	-	748	461	461	-	-
Debiti Tributari per TARI e TEFA	-	430	-	-	-	430	430	-	-
Debiti triburati per IRES	-	5.982	-	-	1.418	4.564	4.564	-	-
Debiti v/s erario c/to rit. red. lav.dipendente	508	3.832	-	-	3.835	505	3-	1-	-
Debiti v/s erario c/to rit.red. lav.autonomo	332	4.958	-	-	5.290	-	332-	100-	-
Debiti v/s erario c/to rit.int. dep.sociale	8.800	9.126	-	-	8.930	8.996	196	2	-
Debiti v/s erario c/to TFR	5	10	-	-	13	2	3-	60-	-
Totale	9.646	25.547	-	-	20.234	14.958	5.313		
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>									
INPS dipendenti	650	5.711	-	-	5.604	757	107	16	-
INAIL dipendenti	10	43	-	-	49	4	6-	60-	-
INPS c/ferie e permessi	643	825	-	-	897	571	72-	11-	-
Totale	1.303	6.579	-	-	6.550	1.332	29		
<i>altri debiti</i>									
Fondo Mutualistico Legge 59/92	-	1.525	-	-	1.525	-	-	-	-
Debiti per differenziali negativi su IRS	-	285	-	-	-	285	285	-	-
Debiti v/condominio Tor 6_Via Masaniello	-	25.848	-	-	25.848	-	-	-	-
Debiti v/condominio 25 Aprile	610	478	-	-	610	478	132-	22-	-
Debiti v/condominio Tor 1_Via Saint Denis	-	8.461	-	-	5.838	2.623	2.623	-	-
Debiti v/condominio Tor 2_Via Maffi 112	-	13.901	-	-	11.537	2.364	2.364	-	-
Debiti v/condominio Box Magenta	404	405	-	-	404	405	-	-	-
Debiti v/so Soci c/to cauz.T1	60.910	9.779	-	-	14.897	55.792	5.118-	8-	-
Debiti v/so Soci c/to cauz.T2	51.729	-	-	-	-	51.729	-	-	-
Debiti v/so Soci c/to cauz.T3	45.881	5.994	-	-	-	51.875	5.994	13	-
Debiti v/so Soci c/to cauz.T4	115.891	-	-	-	-	115.891	-	-	-
Deb. V/soci c/cauz. box Magenta	1.570	-	-	-	-	1.570	-	-	-
Debiti vs Soci c.to cauzioni T6	-	198.580	-	-	-	198.580	198.580	-	-
Debiti vs Soci c.to cauzioni T5	-	66.942	-	-	-	66.942	66.942	-	-

Debiti v/s soci c/to libretti chiusi	34.798	69.120	-	-	103.918	-	34.798-	100-
Debiti v/s Soci per note di credito emesse	-	31.344	-	-	31.344	-	-	-
Debiti v/s soci c/to capitale versato	-	200	-	-	200	-	-	-
Debiti v/s soci per quota sociale da rimborsare	1.244	219	-	-	229	1.234	10-	1-
Debiti vs Soci c.to libretti chiusi	-	20.490	-	-	6.070	14.420	14.420	-
Debiti v/s soci per Eccedenza Limite Presito Sociale	6.390	-	-	-	6.390	-	6.390-	100-
Debiti v/s soci c/to note di credito da emettere	-	345	-	-	345	-	-	-
Deb. V/s Soci c/to cauz. p. ind. T5B	66.253	11.542	-	-	77.795	-	66.253-	100-
Deb. V/s Soci c/to cauz. BOX p.ind. T5	3.083	1.182	-	-	4.265	-	3.083-	100-
Deb. V/s Soci c/to cauz. p. ind. TOR6	207.173	252	-	-	207.425	-	207.173-	100-
Anticipi Future Manutenzioni T1	677	-	-	-	462	215	462-	68-
Anticipi Future Manutenzioni T4	24.828	-	-	-	6.730	18.098	6.730-	27-
Debiti v/s personale	-	11.189	-	-	11.189	-	-	-
Debiti diversi generico	8.410	22.363	-	-	30.773	-	8.410-	100-
Debiti per versamento imposta di bollo	6	-	-	-	6	-	6-	100-
Clients c/to cauzioni Alloggi e box	10.669	8.323	-	-	18.992	-	10.669-	100-
Debiti v/personale ratei ferie, permessi	2.646	3.428	-	-	3.708	2.366	280-	11-
Arrotondamenti su retribuzioni	-	8	-	-	8	-	-	-
Debiti diversi generici	-	8.268	-	-	-	8.268	8.268	-
Clients c/to cauzioni alloggi e box	-	18.738	-	-	-	18.738	18.738	-
Debiti per interessi, multe e sanzioni da versare	-	7	-	-	-	7	7	-
Debiti per spese bancarie	2.105	1.965	-	-	2.104	1.966	139-	7-
Debiti per interessi su mutui	34.440	34.206	-	-	34.440	34.206	234-	1-
Debiti per versamento imposta di bollo	-	2	-	-	-	2	2	-
Totale	679.716	575.389	-	-	607.053	648.054	-31.664	
Totale	6.457.945	2.118.675			2.096.785	6.479.835		

Analisi dei debiti per scadenza

Voce	Valore al 31/12/2025	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni
Debiti s/soci per finanziamenti	2.379.645	1.914.274	465.371	
Debiti vs banche	3.415.598	114.803	514.054	2.786.741
Debiti vs fornitori	20.248	20.248		
Debiti tributari	14.958	14.958		
Debiti vs ist.previdenza e sicurezza sociale	1.332	1.332		
Altri debiti	648.054	648.054		
Totale	6.479.835	2.713.669	979.425	2.786.741

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	2.786.741	3.265.598	3.265.598	3.214.237	6.479.835

Nel prospetto viene indicata la scomposizione temporale dei mutui

Conto	Valore a bilancio (dic. 2025)	Scadenza entro 12 mesi (dic25-dic.26)	Scadenza entro 5 anni (dic.26-dic.30)	Scadenza oltre i 5 anni (dic.30)
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	2.467.404	60.621	273.399	2.133.384
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	90.458	2.686	11.663	76.109
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	89.613	2.661	11.554	75.397
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	6.763	201	872	5.690
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	6.763	201	872	5.690
Mutuo chirografario BCC n. 041/331326	150.000	18.625	83.548	47.827
Mutuo fondiario BCC n. 0009/041/331055Vobarno	604.597	29.808	132.146	442.644
Totale	3.415.598	114.803	514.054	2.786.741

Debiti verso soci

I finanziamenti effettuati dai soci, e compresi nella voce D del passivo di stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 Novembre 2023 è stata introdotta, a partite dal 1 Gennaio 2024, la possibilità per i Soci di sottoscrivere depositi vincolati con durate di 1, 2 e 3 anni, mentre con delibera del Consiglio di

Amministrazione del 17 Febbraio 2025, è possibile sottoscrivere dal 18 Febbraio 2025 depositi vincolati solo con durate di 2 e 3 anni. Le somme vincolate con scadenza dal 01/01/2027 sono state classificate tra i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.

Per le cooperative con più di 50 soci, devono essere rispettate le informazioni ed i limiti richiesti dalla Banca d'Italia, di cui al regolamento dell'8 novembre 2016.

In particolare il rispetto del limite patrimoniale che indica che la raccolta di risparmio presso i soci non può infatti eccedere il limite del triplo del patrimonio della Cooperativa. La prima differenza rispetto al passato, riguarda la nozione di patrimonio da utilizzare ai fini del calcolo di cui sopra.

Il provvedimento in esame si fa carico di fornirne una definizione a valenza generale identificandolo con "l'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato", con la precisazione ulteriore che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle cooperative, sono considerate anch'esse disponibili ai soli fini della copertura di perdite d'esercizio.

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

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Provvedimento Banca Italia 8 Novembre 2016

Descrizione	31/12/2025
A - Valore del prestito sociale	2.379.645
B - Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	6.398.654
C - Limite massimo della raccolta (b x 3)	19.195.962
Rapporto tra prestito sociale e limite massimo raccolta	0,12

Indice di struttura finanziaria

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

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

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

$$\frac{10.244.671}{11.812.786} = 0,87$$

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

Questo indice risulta fortemente influenzato dalla collocazione del valore del deposito sociale ordinario e vincolato ad 1 anno tra i debiti a breve, pur avendo dimostrato una forte stabilità negli anni.

Infatti se dovessimo rifare il rapporto di cui sopra considerandoli come debito a medio lungo termine, l'indice di struttura finanziaria sarebbe pari a 1,03.

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Risconti passivi	6.611	4.490	-	-	818	10.283	3.672	56
	Totale	6.611	4.490	-	-	818	10.283	3.672	

La voce comprende i crediti d'imposta relativi agli interventi di riqualificazione energetica comunicati all'ENEA, il cui beneficio fiscale viene riconosciuto in più esercizi secondo la normativa vigente. La quota per le spese sostenute nel 2018 è pari ad euro 1.250, per quelle sostenute nel 2024 è pari ad euro 6.929, mentre per quelle sostenute nel 2025 è pari a euro 4.490.

Per l'esercizio 2025 è stato possibile recuperare la quota di 125 per la riqualificazione del 2018, euro 693 per la riqualificazione 2024 ed euro 499 per la riqualificazione 2025.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

La Cooperativa rileva nel conto economico tutti i costi ed i ricavi di gestione legati agli alloggi dei soci assegnatari rimasti dopo l'operazione di cessione del patrimonio.

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata

Voce	Descrizione	2025
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	878.344
	Canone locazione alloggio e box NON Soci	16.347
	Indennità di occupazione senza titolo alloggio e box NON Soci	11.098
	Canone god.alloggio T1	43.466
	Canone god.alloggio T2	49.547
	Canone god.alloggio T3	49.428
	Canone god.alloggio T4	64.776
	Costo uso alloggio T5	35.009
	Costo uso alloggio T6	200.401
	Costo uso box T6	37.028
	Canone uso box Via Magenta	3.706
	Canone uso box T5	8.762
	Recupero Spese Condominiali T4_NON Soci	2.013
	Recupero Spese Condominiali T5_NON Soci	96
	Recupero Spese Condominiali T6_NON Soci	5.855
	Recupero Spese Condominiali Box Magenta_NON Soci	225
	Recupero spese imposta registrazione contratto da NON Soci	200
	Spese condominiali T6 alloggi	114.267
	Recupero Spese Condominiali T3	29.669
	Recupero Spese Condominiali T4	65.734
	Recupero Spese Condominiali T5	17.824
	Recupero Spese Condominiali T1	58.648
	Recupero Spese Condominiali T2	61.683
	Recupero Spese Condominiali Via Magenta	675

	Recupero spese per manutenzione immobili	1.602
	Recupero spese per spedizione/postali	84
	Recupero spese imposta registrazione contratti Soci	201
A.2/3	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	-20.000
A.2/3	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-20.000
	Rimanenze finali cantiere TOR6	140.000
	Rimanenze iniziali cantiere TOR6	-160.000
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	20.000
	Capitalizzazione intervento TOR6	20.000
A.5	Altri ricavi e proventi	48.993
A.5	Ricavi e proventi diversi	48.993
	Proventi affitti commerciale Biblioteca	7.736
	Proventi per concessione utilizzo locali	9.126
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T1	7.399
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T4	930
	Proventi affitti commerciale Ufficio Via Maffi	5.561
	Proventi affitto ATelier	1.814
	Sopravvenienze attive già tassate	12.798
	Sopravvenienze attive	1.123
	Recupero da incentivi fiscali per interventi di riqualificazione energetica	1.317
	Arrotondamenti attivi diversi	5
	Recupero spese legali da Soci	120
	Recupero spese per mancato utilizzo Mav	46
	Recupero imposta di bollo su fatture	22
	Recupero spese per utilizzo energia elettrica	876
	Tassa ammissione soci	120

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Voce	Descrizione	2025
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	623.426
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	270
	Cancelleria	270
B.7	Costi per servizi	535.884
	Assistenza software	5.195
	Spese telefoniche ordinarie	698
	Servizi internet	309
	Energia Elettrica Sede	1.091
	Energia Elettrica Ufficio Via dei Partigiani	669
	Energia Elettrica Via Saint Denis 100 da riaddebitare	876

Gas Metano Sede	874	
Gas Metano Salone ed Uffici Via dei Partigiani 110	438	
Pulizia locali	4.960	
Manutenzione Sede/Centro Culturale	957	
Manutenzione immobili a carico Cooperativa	70.311	
Manutenzione immobili da riaddebitare	1.602	
Spese condominiali 25 aprile	2.968	
Spese condominiali Saint Denis (T1)	70.351	
Spese condominiali Vobarno	20.298	
Spese condominiali Masaniello	122.087	
Spese condominiali Sede	3.810	
Spese condominiali Via Campestre 189	29.191	
Spese condominiali Ufficio Via dei Partigiani 110	993	
Spese condominiali Via Maffi 112	61.683	
Spese condominiali Via Livorno 15	71.419	
Spese condominiali Villaggio Falck	52	
Spese condominiali Via Magenta	900	
Consulenze Tecniche a carico Cooperativa	3.150	
Consulenze - Assistenza Legali a carico Cooperativa	7.400	
Consulenze - Assistenza Legali da riaddebitare	120	
Compenso Collegio Sindacale	16.328	
Rimborso spese CDA	672	
Spese postali/spedizioni	815	
Spese postali/spedizioni da riaddebitare	84	
Consulenze Amministrative/Elab. Dati	9.556	
Servizi Vari Amm.vi	682	
Assicurazione Fabbricato Via Vobarno 10_T5	8	
Assicurazione Sede	1.411	
Assicurazione infortuni sede	1.032	
Revisione biennale	1.287	
Revisioni e certificazioni	12.247	
Spese varie sede	261	
Spese varie Generiche	760	
Servizi da Banche	1.535	
Spese e provv.ni banche	5.636	
Spese e commissioni su Titoli	648	
Serv.da banche x pres.Mav	278	
Spese e commissioni servizio POS	242	
B.9 Costi del personale		21.850
B.9.a Salari e stipendi		16.600
Stipendi impegnati	13.626	
Ratei ferie maturati	1.040	
Ratei 13ma maturati	1.934	
B.9.b Oneri sociali		4.158
Oneri sociali impiegati	3.399	
Premio Inail	43	
Contributi su Ratei ferie maturati	249	
Contributi Ratei 13ma maturati	467	
B.9. cde Trattamento di fine rapporto		1.092
Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	1.092	
B.10. abc Ammortamenti e svalutazioni		33.377
B.10. abc.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		7.457
Amm.to imm. sede legale circolo	1.784	

	Amm.to imm. uso commerciale	2.122	
	Amm.ti ordinari impianti specifici	1.919	
	Amm.ti ordinari mobili e arredi	122	
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	1.510	
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide		25.920
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	25.920	
B.14	Oneri diversi di gestione		32.045
	Valori bollati	34	
	IVA indetraibile	399	
	IMU	23.678	
	Diritti camerale	144	
	Imposta registrazione contratti da riaddebitare	401	
	Imposta registrazione contratti a carico Cooperativa	401	
	Tassa smaltimento rifiuti	839	
	Tributo TEFA	42	
	Sopravvenienze passive	170	
	Sanzioni, penalità e multe	6	
	Contributi ALCAB	4.000	
	Contributi vari	1.700	
	Abbonamento RAI	204	
	Arrotondamenti passivi diversi	3	
	Imposta di bollo	24	

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio

Voce	Descrizione		2025
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		-200.563
C.16	Altri proventi finanziari		4.089
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti		4.089
C.16.d. 5	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese		
	Int. di mora per ritardato pagamento	845	
	Interessi attivi su Titoli di Stato	3.244	
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari		204.652
C.17.5	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese		204.652
	Interessi passivi prestito di soci	35.099	
	Differenziali negativi su IRS	285	
	Interessi passivi ravvedimento operoso	2	
	Interessi passivi su mutui	169.266	

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi/costi i derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Irap corrente pari a 1.209 euro

<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	
Irap corrente	1.209
Totale	1.209

Ires corrente pari a 5.982 euro

<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	
Ires corrente	5.982
Totale	5.982

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Nessuna variazione rispetto all' esercizio precedente.

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

Collegio Sindacale

Il D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 ha statuito che i nuovi parametri contenuti nell'art. 2477 del c.c. modificato dall'art. 379 del Codice della Crisi e dell'Insolvenza si applicano anche alle Società cooperative.

Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 16 marzo 2019 e, stante la normativa transitoria, le Società cooperative hanno dovuto, entro il 16 dicembre 2019 nominare il nuovo organo di controllo.

La nomina del Collegio Sindacale è avvenuta in data 16 dicembre 2019. Il compenso totale spettante al Collegio Sindacale è di euro 15.700 oltre iva e contributi previdenziali.

Compensi	Importo esercizio corrente
Compenso	15.700

Compensi revisore legale o Società di revisione

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla Società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione legale	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla Società di revisione
Valore	2.200	9.600	11.800

Gli altri servizi diversi dalla revisione legale, si riferiscono ad incarichi per la revisione contabile ai sensi della legge 59.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Garanzie	7.598.000
di cui reali	7.598.000

Si tratta delle ipoteche iscritte a seguito della concessione dei mutui per Via Masaniello e Via Vobarno.

Ipoteca Imm. Via Vobarno Mutuo 05/12/2006	1.500.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0128048439689	5.640.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439627	214.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439645	212.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439669	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439673	16.000
Totale	7.598.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate, a condizioni diverse da quelle di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, si fa presente l'insorgere del conflitto bellico in Iran che, a partire dal mese di marzo 2026, sta provocando una fase di instabilità nei mercati internazionali, caratterizzati da una generale incertezza, i cui potenziali effetti sulla dinamica dei costi energetici e delle materie prime non sono ancora definibili con attendibilità.

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

La Cooperativa, a seguito della surroga di un finanziamento bancario con BCC Milano che ha comportato l'assunzione di un debito a tasso variabile, è esposta al rischio di variazione dei tassi di interesse.

Al fine di mitigare tale rischio, la Cooperativa ha stipulato con BCC Leasing SPA uno strumento finanziario derivato di tipo Interest Rate Swap (IRS) con finalità di copertura dei flussi finanziari connessi al suddetto finanziamento.

Alla data di chiusura dell'esercizio il fair value dello strumento finanziario derivato risulta negativo per euro 14.871 ed è stato rilevato tra i fondi per rischi e oneri, con contropartita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi iscritta nel patrimonio netto.

Le caratteristiche principali dello strumento derivato sono riepilogate nella seguente tabella:

DESCRIZIONE STRUMENTO FINANZIARIO	FINALITA' NOZIONALE INIZIALE	SCADENZA	MARK TO MARKET AL 31/12/2025
IRS: CERTEZZA FLOOR T25MCE086-BAL	Copertura rischio tasso su mutuo a tasso variabile 604.597	16/12/2040	- 14.871

Il valore nozionale rappresenta il capitale di riferimento sul quale vengono calcolati i flussi differenziali oggetto dello scambio tra le parti e non costituisce un importo effettivamente scambiato.

La Cooperativa utilizza lo strumento derivato esclusivamente con finalità di copertura e non per scopi speculativi.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

Lo scambio mutualistico perseguito dalla nostra Cooperativa, così come previsto dallo Statuto Sociale si concretizza nel soddisfare il bisogno abitativo dei soci mediante l'assegnazione in godimento/proprietà di abitazioni a condizioni possibilmente migliori di quelle del libero mercato.

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	878.344	842.511	95,9	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 del codice civile e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la Società Cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci:

Domanda di ammissione a socio

Delibera del Cda di accettazione del socio

Comunicazione al socio

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della Cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies del codice civile.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di trasparenza, la Società attesta di non aver ricevuto nessun contributo o altro vantaggio economico da parte delle Pubbliche Amministrazioni ad eccezione degli introiti derivanti dalle prestazioni di servizi per affitto della biblioteca comunale, che non rientra nelle informazioni richieste.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile dell' esercizio pari a 96.157 euro come segue :

euro 28.847 (pari al 30% dell' utile) a Riserva Legale;

euro 2.885 (pari al 3% dell' utile) al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;

euro 64.425 (pari al 67% dell' utile) alle Altre Riserve.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci,

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Stefano Ruberto

Sesto San Giovanni , 30 Marzo 2026

RELAZIONE DELLA SOCIETA' 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

Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta

Via Saint Denis, 100

20099 Sesto San Giovanni (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della **Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025 e dal conto economico 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 Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta** al 31 dicembre 2025, del risultato economico 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.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna

Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142

Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409

Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641

E-mail: segreteria@hermesrevisione.com

E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com

Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com

Sito web www.hermesrevisione.com

Richiamo di informativa

Evidenziamo che al paragrafo introduttivo della Nota Integrativa, gli amministratori, esponendo la sintesi del piano economico pluriennale valutato sino all'esercizio 2028, informano che il suddetto piano previsionale, sulla base dei dati attualmente disponibili, sarà in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Altri Aspetti

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto in forma abbreviata poiché gli Amministratori hanno applicato le condizioni previste dall'art. 2435-bis del codice civile. La Società si è avvalsa della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione, né tantomeno ha redatto il rendiconto finanziario, di conseguenza non esprimiamo alcun giudizio sulla coerenza degli stessi rispetto al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

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.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

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

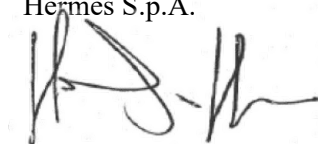
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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.

(Dott. Massimo Di Marco)

Hermes S.p.A.



Bologna, 15 Aprile 2026

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. MATTEO NAVARONI
DOTT.SSA MARGHERITA MOLINARI
DOTT. SALVATORE BUSCEMI

**SOCIETÀ COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA
TORRETTA**

Via Saint Denis, 100 - Sesto San Giovanni (MI)

Rea n. 448231 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 00754960961

Albo società cooperative n. A150217

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI
SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI
ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

All'Assemblea dei Soci della Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Premessa

Preliminarmente viene dato atto che:

- i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato nella sua totalità nell'Assemblea dei Soci tenutasi (in seconda convocazione) in data 25 maggio 2023 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025;
- ii. 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 con ultimo aggiornamento dicembre 2024. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;
- iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della S. C. Edificatrice Nuova Torretta al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 96.157** (dopo aver accantonato ammortamenti e svalutazioni per euro 33.377 e imposte per euro 7.191);
- iv. il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 30 marzo 2026, e messo a nostra disposizione nel termine di legge;
- v. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;
- vi. il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Hermes SpA, ci ha consegnato la propria sottoscritta in data 15 aprile 2026 contenente un giudizio senza modifica. 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 oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.
- vii. il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto le attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e ispirata alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* (ultimo agg.to dicembre 2024), che prevedono in mancanza della revisione legale “*un controllo sull'osservanza da parte degli amministratori delle norme procedurali inerenti alla formazione, al deposito e alla pubblicazione, non dovendo effettuare controlli analitici di merito sul contenuto del bilancio, né esprimere un giudizio sulla sua attendibilità e conformità ai principi contabili di riferimento*” [Punto 3.8]. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo 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 società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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. Il complesso aziendale, organizzativo e contabile non evidenziano elementi che possano costituire criticità per la continuità aziendale”

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

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha espresso il proprio parere in ordine al conferimento dell'incarico di certificazione del bilancio ai sensi della legge 59/1992 e di revisione legale dei conti (art. 13, primo comma, d.lgs. n. 39/2010 modificato dal d.lgs 135/2016).

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Con riferimento ai risultati della revisione legale del bilancio e alla certificazione di cui all'art. 15, legge 59/1992, specifica per le società cooperative, si rinvia alla relazione della soc. Hermes SpA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, commi 4 e 5, c.c.

Natura mutualistica

Riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli e a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e 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 parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- 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 2025, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso l'assegnazione in godimento/proprietà di abitazioni a condizioni possibilmente migliori di quelle del libero mercato.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce "A.1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i rapporti tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci e verso soggetti terzi ed è risultata la seguente condizione di prevalenza: 95,9% di prevalenza di ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 95,9% in termini di valore dell'attività complessiva svolta.

- Il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i Soci 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.

Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Il Collegio rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", pari ad euro 2.379.645 integralmente a vista, 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.

Il prestito sociale è detenuto da 354 soci prestatori, con 16 accensioni e 31 estinzioni nell'anno. I versamenti complessivi (al netto dei giroconti tra libretti) sono stati pari a euro 372.556 mentre i prelievi complessivi (al netto dei giroconti tra libretti) sono stati pari a euro 394.442

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni; il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, è pari ad euro 87.473,25 (nel triennio 2025-2027).

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto tra valore del prestito sociale e patrimonio netto di riferimento risulta pari a 0,12 e pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CICR 3 marzo 1994. Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, suggerito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue - Legacoop si dà atto che al 31 dicembre 2025 tale valore è soddisfacente rispetto alla previsione. I dati analitici sono i seguenti:

Attività finanziarie non immobilizzate	euro -/-
Liquidità corrente	euro 995.089
Crediti a breve	euro 25.070
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	euro 1.020.159
Prestito soci:	euro 2.379.645
Rapporto tra prestito e fonti liquide	42,87%

Adeguati assetti organizzativi

Il Consiglio di Amministrazione nel rispetto delle previsioni indicate all'art. 2086 c.c. ha implementato un Piano Pluriennale al fine di pianificare e monitorare la gestione e intervenire tempestivamente in caso di scostamenti che evidenzino potenziali criticità negli equilibri economici e finanziari.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Dall'analisi del Piano Pluriennale vi è una sostanziale conferma dell'equilibrio economico e finanziario, garantendo quindi la continuità aziendale, per tutta la durata del piano (fino 2027) a condizione che non vi siano spese ed eventi straordinari.

Il Consiglio di Amministrazione ha esteso anche all'esercizio 2028, al fine di poter disporre di una pianificazione triennale che consenta di orientare la gestione economica e finanziaria della Cooperativa.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in Nota Integrativa e di seguito riepilogata:

- euro 28.847 (pari al 30% dell'utile) a Riserva Legale
- euro 2.885 (pari al 3% dell'utile) al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- euro 64.425 (pari al 67% dell'utile) alle Altre Riserve.

Vi segnaliamo che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 il nostro mandato scade per decorso del triennio. Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a deliberare in merito.

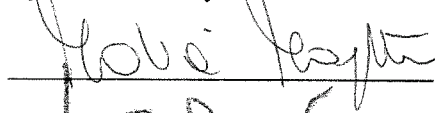
Sesto San Giovanni, 15 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Matteo Navaroni (Presidente)



Dott.ssa Margherita Molinari (Sindaco effettivo)



Dott. Salvatore Buscemi (Sindaco effettivo)

