

Bilancio 2025

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: via Monza,9 – 00182 ROMA –

Iscritta al Registro Imprese di : ROMA n.65519

C.F. : 02508980584 – P.IVA 01067251007

Iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente con il n. A104056

Cat. Edilizia e Abitazione

➤ Relazione sulla gestione del Bilancio al 31/12/2025	pag. 3
➤ Bilancio al 31/12/2025	pag. 14
➤ Nota Integrativa	pag. 22
➤ Relazione unitaria del Collegio Sindacale	pag. 41

AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Signori Soci,
è convocata l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Cooperativa Case Tranvieri per il giorno 29 giugno 2026 alle ore 05.00 in Roma presso sala A.P.S. (CENTRO ANZIANI) VIA LA SPEZIA 30- ROMA in prima convocazione, ed occorrendo, nel caso non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione per il giorno

01 Luglio 2026 alle ore 17:00

sempre, presso la sala A.P.S. (CENTRO ANZIANI) VIA LA SPEZIA 30- ROMA per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Nomina del Presidente dell'Assemblea;
2. Approvazione Bilancio al 31/12/2025, Nota Integrativa, Relazione sulla gestione, Relazione dei Sindaci;
3. Approvazione del Preventivo dell'anno 2026 (Art 21 Regolamento interno);
4. Nomina nuovo Collegio Sindacale con funzioni di controllo contabile e determinazione del compenso spettante;
5. Nomina scrutatori per la votazione del Rinnovo del Consiglio di Amministrazione;
6. Deliberazioni relative.

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE

MAURIZIO CAMPAGNANI

N.B. *Dallo Statuto Sociale: - I Soci morosi per qualsiasi titolo o somma non possono intervenire alle assemblee e non saranno né eletti né eleggibili.*

Ogni Socio ha diritto ad un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni da lui sottoscritte. Esso può farsi rappresentare soltanto da un altro Socio, mediante lettera vistata dal Presidente della Società, ma nessun Consigliere potrà essere mandatario e nessun mandatario potrà rappresentare nella stessa Assemblea più di tre Soci.

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma
Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584
Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519
Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

Bilancio al 31/12/2025

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio 2025 chiude con un risultato negativo (perdita) di euro 52.237. L'esercizio precedente riportava un risultato negativo (perdita) di euro 75.776.

Andamento del settore

La nostra società opera nel settore della gestione immobiliare, fornendo servizi ai soci. Anche nel corso del 2025 l'andamento del settore è stato segnato dall'incremento dei prezzi dovuti all'impennata dell'inflazione e al caro energia.

Andamento della gestione

Rispetto all'anno precedente, il valore della produzione registra una contrazione, attestandosi a euro 2.487.247 (rispetto ai 2.603.468 euro del 2024). Sul fronte dei costi della produzione, si evidenzia un importante sforzo di contenimento complessivo attestandosi a euro 2.480.268, rispetto ai 2.627.102 euro del 2024; se i costi per servizi sono rimasti sostanzialmente invariati, si registra invece una moderata contrazione dei costi del lavoro e soprattutto una drastica diminuzione degli accantonamenti con la riduzione della svalutazione dei crediti nell'attivo circolante (scesa a euro 6.169 rispetto ai 27.737 euro del 2024) e l'assenza di accantonamenti a fondi rischi (erano stati stanziati 78.520 euro nel 2024).

Per effetto di quanto sopra, la differenza tra valore e costi della produzione (A-B) inverte la tendenza dell'anno passato e chiude in positivo per euro 6.979 (euro - 23.634 nel 2024). Il risultato finale d'esercizio risente tuttavia dell'impatto della gestione finanziaria (oneri netti per euro 5.562, con una

diminuzione dei proventi finanziari) e, in misura determinante, delle imposte sul reddito dell'esercizio, pari a euro 53.654, che portano alla perdita finale di euro 52.237.

Rispetto all'anno precedente si registra ancora una flessione degli indicatori di performance economica, con il ROI che comunque rimane positivo, mentre migliorano quelli relativi all'equilibrio finanziario e patrimoniale, che evidenziano un rafforzamento della solidità della Cooperativa.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico:

<u>CONTO ECONOMICO</u>	2024	%	2025	%
RICAVI DI VENDITA	2.543.207		2.458.952	
VARIAZIONE RIMANENZE	-1.559		0	
RICAVI NETTI	2.541.648	100,00%	2.458.952	100,00%
COSTI ESTERNI	1.779.471	70,01%	1.829.319	74,39%
VALORE AGGIUNTO	762.177	29,99%	629.633	25,61%
COSTO DEL LAVORO	481.161	18,93%	462.832	18,82%
MARGINE OPERATIVO LORDO	281.016	11,06%	166.801	6,78%
AMMORTAMENTI	196.518	7,73%	175.762	7,15%
REDD. OP.VO GESTIONE TIPICA	84.498	3,32%	-8.961	-0,36%
PROVENTI DIVERSI	25.558	1,01%	28.295	1,15%
REDDITO OPERATIVO	110.056	4,33%	19.334	0,79%
PROVENTI FINANZIARI	14.981	0,59%	2.724	0,11%
ONERI FINANZIARI	10.977	0,43%	8.286	0,34%
REDDITO DI COMPETENZA	114.060	4,49%	13.772	0,56%
PROVENTI STRAORDINARI	34.703	1,37%	0	0,00%
ONERI STRAORDINARI	168.393	6,63%	12.355	0,50%
REDDITO ANTE IMPOSTE	-19.630	-0,77%	1.417	0,06%
IMPOSTE	56.146	2,21%	53.654	2,18%
REDDITO NETTO	-75.776	-2,98%	-52.237	-2,12%

Stato Patrimoniale:

STATO PATRIMONIALE				
<u>ATTIVO</u>	2024	%	2025	%
LIQUIDITA' IMMEDIATE	875.657	28,35%	1.009.573	31,70%
LIQUIDITA' DIFFERITE	801.252	25,94%	883.211	27,73%
RIMANENZE FINALI	27.420	0,89%	27.420	0,86%
ATTIVO CIRCOLANTE	1.704.329	55,18%	1.920.204	60,30%
IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.LI	32.677	1,06%	37.755	1,19%
IMMOBILIZZAZIONI MAT.LI	1.351.571	43,76%	1.226.651	38,52%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0,00%	0	0,00%
ATTIVO FISSO	1.384.248	44,82%	1.264.406	39,70%
TOTALE ATTIVO	3.088.577	100,00%	3.184.610	100,00%
<u>PASSIVO</u>	2024	%	2025	%
DEBITI A BREVE	460.882	14,92%	656.129	20,60%
DEBITI A MEDIO/LUNGO	786.789	25,47%	739.837	23,23%
TOTALE DEBITI	1.247.671	40,40%	1.395.966	43,83%
MEZZI PROPRI	1.840.906	59,60%	1.788.644	56,17%
TOTALE PASSIVO	3.088.577	100,00%	3.184.610	100,00%

Indicatori di equilibrio economico:

<u>EQUILIBRIO ECONOMICO</u>	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
ROE	-4,12%	-2,92%	-29,05%
ROI	3,56%	0,61%	-82,96%
ROS	4,33%	0,79%	-81,83%
TASSO INCID. GEST. EXTRACAR.	-0,6885	-2,7018	292,41%
TASSO REMUN. CAP. CREDITO	0,88%	0,59%	-32,53%
PRODUTTIVITA' AZIENDALE	0,8229	0,7721	-6,17%
PRODUTTIVITA' CAP. INVESTITO	0,2468	0,1977	-19,88%
PRODUTTIVITA' IMM.NI TECNICHE	1,8805	2,0046	6,60%

Indicatori di equilibrio finanziario:

EQUILIBRIO FINANZIARIO	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
MARGINE DI STRUTTURA	456.658	524.238	67.580
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	1.243.447	1.264.075	20.628
MARGINE DI TESORERIA	1.216.027	1.236.655	20.628
INDICE DI INDEB.TO (DEBITI/MEZZI PROPRI)	0,6777	0,7805	15,15%
INDICE DI INDEB.TO (ATTIVO/MEZZI PROPRI)	1,6777	1,7805	6,12%

Indicatori di equilibrio monetario:

EQUILIBRIO MONETARIO	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
CURRENT RATIO	3,6980	2,9266	-20,86%
QUICK RATIO	3,6385	2,8848	-20,71%
ROTAZIONE CREDITI	104	115	12
ROTAZIONE DEBITI	62	106	44

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Per quanto concerne le tematiche ambientali la nostra Società ha caratterizzato la propria attività di tutela ambientale in una prospettiva di eco-efficienza attraverso la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, la gestione ottimale delle manutenzioni e degli smaltimenti dei rifiuti specifici del settore informatico (computer, apparecchiature, mobili).

Per quanto concerne il personale, la nostra Società ha intrapreso tutte le iniziative alla tutela dei luoghi di lavoro, in accordo con la normativa in materia. Nell'organizzazione dell'attività dell'azienda, il datore di lavoro ha l'obbligo di salvaguardare l'integrità psicofisica dei lavoratori, adottando tutte le misure necessarie e preoccupandosi di informare gli stessi sui rischi a cui sono esposti. Inoltre, ha anche il compito di verificare che le regole vengano applicate nel modo giusto.

Composizione del personale

Lo schema seguente riassume il numero di risorse per ciascuna tipologia di contratto (tempo indeterminato/determinato):

Addetti totali	Donne	Uomini	Tempo indeterminato	Tempo determinato
10,67	4,31	6,36	10,05	0,62

Numero medio dei dipendenti:

Il numero medio dei dipendenti impiegati nel corso dell'anno viene riassunto nel seguente prospetto:

Numero medio dipendenti	Totale	Part time	Full time
Impiegati	3	-	3
Portieri	7,67	1,67	6
Totale	10,67	1,67	9

Attività di ricerca e sviluppo

Nel 2025 la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

Non esistono imprese controllate, collegate o controllanti.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si segnala che, stante la natura dell'attività esercitata, la società non è esposta a particolari rischi di mercato, di concorrenza o di contrazione della domanda. Allo stesso tempo non si rilevano particolari incertezze.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numero 6-bis del codice civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, si conferma che la Società non utilizza strumenti finanziari.

Investimenti

Gli investimenti dell'esercizio ammontano a euro 50.100, così suddivisi:

- ✓ Incrementi su fabbricati 10.400 euro;
- ✓ impianti e macchinari 39.700 euro.

Situazione e movimentazioni delle azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2428 c.c., si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Situazione e movimentazioni azioni o quote della controllante

Ai sensi dell'art. 2428 c.c., 3° e 4° comma, si precisa che la società non ha posseduto, nel corso dell'esercizio, azioni o quote della società controllante, in quanto non esiste un soggetto controllante.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che la Società sarà verosimilmente in grado di confermare i risultati operativi conseguiti nel corso del 2025.

Sedi secondarie

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 cod. civ., si precisa che la Società non ha sedi secondarie.

Ammissione di nuovi soci (art. 2528 c.c.)

In ossequio al disposto dell'art. 2528 c.c., si illustrano di seguito le ragioni delle determinazioni assunte dall'organo amministrativo con riguardo all'ammissione dei nuovi soci nel corso del 2025: sono pervenute e sono state accolte 16 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 17 soci.

In via generale, ai fini dell'ammissione, gli Amministratori nelle loro determinazioni hanno tenuto conto dei criteri fissati dal vigente statuto sociale.

Relazione sul carattere mutualistico della Società (art. 2 legge 31 gennaio 1992 n.59 - art. 2545 c.c.)

Per quanto riguarda le informazioni sui criteri seguiti dagli amministratori nel corso della gestione 2025, al fine di raggiungere lo scopo mutualistico, richiesti espressamente dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e dall'art. 2545 c.c., si dà atto che la cooperativa è stata amministrata nel pieno rispetto dei criteri mutualistici propri della struttura cooperativa e nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari perseguendo l'interesse generale della comunità finalizzato a garantire ai soci migliori condizioni di quelle che altrimenti troverebbero sul mercato. Di seguito si passano in rapida rassegna le molteplici azioni che il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere negli ultimi tre anni, consolidando un rilevante programma di attività di seguito riportate:

Lotto Appio**- Attività Sociali e Rapporti con le Istituzioni**

Prosegue con costanza l'impegno della Cooperativa sotto il profilo sociale e sul piano della collaborazione con le istituzioni locali. I quattro circoli del lotto Appio hanno continuato a promuovere il coinvolgimento della platea dei Soci, riscuotendo ottima partecipazione in occasione della festa del Primo Maggio, della "Cena dei Girasoli" e della consueta festività di San Giovanni.

Si menziona inoltre che con il continuo pungolo della nostra Cooperativa Roma Capitale ha comunicato la conclusione di tutte le attività di finanziamento relative al mercato di Via Orvieto ci è stato assicurato che i lavori di riqualificazione partiranno nel corso dell'estate.

- Sostenibilità ed Efficientamento Energetico

La Cooperativa Case Tranvieri, congiuntamente alla Lega delle Cooperative, si è attivata per promuovere una modifica del regolamento edilizio comunale. Tale variante renderà possibile l'installazione di pergole fotovoltaiche sui nostri tetti, consentendo alla Cooperativa di avviare la produzione in proprio di energia elettrica destinata all'autoconsumo. Prossimamente verrà presentato ai Soci un apposito studio di fattibilità in merito.

-Piano delle Manutenzioni e Adeguamento Normativo

Continua, con un ulteriore potenziamento, il piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie. L'obiettivo è garantire che complessi edilizi con 120 anni di storia siano sempre adeguati alle normative vigenti, affrontando e risolvendo tempestivamente le criticità strutturali e impiantistiche.

Di seguito si riepilogano i principali interventi eseguiti e programmati:

- **Rete fognaria:** A seguito delle criticità segnalate durante la manutenzione periodica semestrale da parte della ditta Afirc, sono stati eseguiti interventi di ripristino del corretto sistema di smaltimento. Previa esecuzione di videoispezioni, si è proceduto al rifacimento delle tubazioni e dei pozzetti che avevano subito cedimenti.
- **Messa in sicurezza dei cornicioni:** Si è reso necessario un intervento d'urgenza sul cornicione dell'Edificio 10 a causa della caduta dall'alto di porzioni di lavagne in ardesia. Tramite il noleggio di una piattaforma aerea, l'area è stata messa in sicurezza. Con l'occasione, è stato verificato lo stato dei cornicioni e delle cornici marcapiano di tutte le testate degli edifici esposte lungo il viale pedonale principale dei due lotti (compresi tra Via Monza e Via Orvieto, e tra Via Orvieto e Via Foligno). È già in programma la verifica dei cornicioni di tutte le altre facciate interne (rivolte verso cortili e aiuole), che verrà effettuata tramite il noleggio di una seconda piattaforma aerea.
- **Locali cantine:** È stato completato l'intervento di risanamento dei locali di deposito situati nell'area retrostante l'Ottica Sestilli. Questa operazione ha permesso di rendere disponibili 4 nuove cantine a disposizione dei Soci.
- **Locale Avalon:** È stato condotto un approfondimento tecnico sul quadro fessurativo che interessava alcune porzioni delle superfici voltate (fenomeno già evidenziatosi nel tempo). Per garantire la massima sicurezza, si è intervenuti con un'opera di irrigidimento di una porzione della volta a soffitto e con la successiva messa in sicurezza dell'ambiente mediante la realizzazione di una struttura lignea provvisoria di sostegno.
- **Lastri solari:** Sono stati eseguiti interventi mirati al ripristino della perfetta impermeabilizzazione delle coperture piane. Le lavorazioni hanno previsto la rimozione della pavimentazione esistente e della vecchia guaina ammalorata, la posa del nuovo strato impermeabilizzante e il successivo ripristino del manto pavimentato.
- **Nuovo deposito biciclette:** È stato realizzato un locale adibito a deposito biciclette, predisposto anche con postazioni per la ricarica elettrica dei mezzi.
- **Interventi sugli impianti termici:** In corrispondenza del cortile (lato Via Foligno), si è provveduto alla sostituzione definitiva di una tratta della tubazione di mandata dell'impianto termico centrale. È stata inoltre effettuata la sostituzione dei rilevatori termici.
- **Impianti di elevazione:** La ditta Leonardo Elevatori ha completato l'adeguamento di tutti gli ascensori del lotto Appio, installando moderni dispositivi anti-manomissione per incrementare la sicurezza degli utenti.

Lotto Prenestino

- Introduzione e Scenario Iniziale

L'avvio del nostro mandato è stato fortemente condizionato dal complesso scenario ereditato dalle gestioni precedenti (anni 2019-2023), una situazione già duramente provata dalla crisi socio-economica post-COVID. Nello specifico, il Lotto Prenestino si presentava con:

- Un disallineamento finanziario di circa **200.000 euro**;
- Un comparto delle attività commerciali in profonda sofferenza;
- La necessità di gestire alcuni crediti in sofferenza.

A questo già critico quadro di partenza si è aggiunta, ad agosto 2023, la necessità improrogabile di mettere in sicurezza un'intera facciata dello stabile.

I Consiglieri hanno risposto a queste emergenze attuando un rigoroso riordino dei conti basato su una politica di oculato risparmio, sulla ridefinizione delle priorità di spesa e sull'ottimizzazione di ogni risorsa disponibile. Superata la complessa fase emergenziale, la nomina a settembre 2025 di un **Architetto dedicato al Lotto Prenestino** sta assicurando la manutenzione e il progressivo recupero del patrimonio comune.

-Consuntivo 2025: Interventi di Efficientamento, Valorizzazione e Sicurezza

Nel corso del 2025, l'azione gestionale si è tradotta in interventi concreti volti alla tutela ed alla valorizzazione dello stabile:

- **Riscaldamento:** Adeguamento delle sottocentrali termiche per ottimizzare le prestazioni e l'efficienza dell'impianto centralizzato.
- **Sicurezza Ascensori:** Interventi programmati di adeguamento tecnico e messa in sicurezza degli elevatori del lotto, eseguiti nel rispetto delle prescrizioni della Certificazione OCE.
- **Appartamenti Sociali:** Messa in sicurezza e locazione a canone adeguato di 2 appartamenti, con un conseguente incremento delle entrate per la Cooperativa.
- **Locali Commerciali (Massimizzazione dei Ricavi):** Intero comparto commerciale messo a reddito tramite contratti a canone di mercato; l'operazione ha incluso il recupero funzionale e la locazione di uno spazio commerciale e di una cantina precedentemente inutilizzati.
- **Sicurezza Impianti:** Verifiche periodiche obbligatorie sugli impianti elettrici e di messa a terra di scale, androni, pianerottoli e cantine, ai sensi del DPR 462 del 22-10-2001.
- **Impianto TV:** Rifacimento integrale delle antenne e delle centraline digitali per garantire una perfetta ricezione televisiva in tutte le 11 scale del complesso;
- **Monitoraggio sicurezza dello stabile:** Stante i lavori di tombamento del vallo ferroviario, sono stati installati dalla società esecutrice dei suddetti lavori, a totale proprie spese e in accordo con la Cooperativa, dei sistemi di monitoraggio strutturale per garantire la sicurezza del Lotto prenestino. Tale attività proseguirà con i dovuti aggiornamenti sino al fine lavori.

-Programmazione 2026: Linee Guida per il Decoro e lo Sviluppo

La pianificazione per l'anno 2026 traccia la strada per il consolidamento strutturale e il miglioramento dei servizi fruibili dai soci del Lotto prenestino:

- **Portierato:** Nel corso del 2025, utilizzando risorse in luogo del portiere titolare, abbiamo risparmiato circa 10.000 euro rispetto al 2024. Per il 2026, si lascia ai soci la facoltà di affiancare all'attuale titolare un'ulteriore figura con gli stessi requisiti del predetto;
- **Sicurezza Cantine:** Conformemente a quanto emerso nella riunione con i soci del prenestino del febbraio 2026, è stata avviata la procedura per i lavori di antisfondellamento dei solai in alcune cantine;
- **Controllo e Sicurezza Accessi:** Sostituzione della vecchia automazione del portone principale con un sistema moderno, in linea con l'attuale normativa, e contestuale implementazione di un impianto di videosorveglianza sui portoni d'ingresso e sulle aree perimetrali dello stabile;
- **Aree Verdi:** Adeguamento strutturale e messa in sicurezza dell'impianto elettrico a servizio del giardino comune;
- **Igiene e Decoro delle Scale:** Intervento di pulizia straordinaria delle vetrate di tutte le 11 scale (attività ferma dal 2020);
- **Mobilità Sostenibile:** Creazione di un'area protetta e riservata a biciclette e monopattini dotata di apposite rastrelliere, già predisposta per la futura installazione di punti di ricarica elettrica;
- **Valorizzazione Immobiliare:** Ultimazione dei lavori di ristrutturazione e successiva messa a reddito di ulteriori 2 appartamenti;
- **Recupero Spazi Comuni:** Riqualificazione dell'ex ristorante cinese (locale inutilizzato da anni). L'area potrà essere restituita alla comunità per essere destinata a Circolo ricreativo per i soci o, in alternativa, ad una attività di lavanderia a gettoni.

-Conclusioni e Quadro Finanziario

L'azione sinergica del Consiglio di Amministrazione, ha dimostrato come sia possibile coniugare un severo risanamento finanziario con il rilancio strutturale del Lotto. Grazie al supporto costante e qualificato della struttura amministrativa, si è assistito a una costante riduzione del pregresso disallineamento finanziario:

- **Maggio 2024:** sceso a € 192.710;
- **Dicembre 2024:** sceso a € 167.305;
- **Dicembre 2025:** sceso a circa € 142.000.

Al termine di questo mandato, attraverso una virtuosa gestione dei costi, consegniamo ai soci un quadro contabile con **i conti in ordine, una gestione trasparente e un patrimonio immobiliare rivalutato.**

Eventi successivi

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo che possono modificare la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci.

Considerazioni finali

Signori Soci,

alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita di esercizio, pari a complessivi Euro 52.236,81 mediante utilizzo della riserva straordinaria indivisibile per un pari importo.

Vi confermiamo infine che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo, pertanto, alla sua approvazione.

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Dott. Maurizio Campagnani

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione :Cooperativa Case Tranvieri

Sede: Via Monza 9-00182 Roma

Capitale Sociale :**22.925,00**

Capitale sociale interamente versato: Si

Codice CCIAA: RM

Partita Iva : 01067251007

Codice Fiscale : 02508980584

Numero REA : 65519

Forma Giuridica: SOCIETÀ COOPERATIVA

Settore di attività prevalente (ATECO): 81.10.00

Società in liquidazione: NO

Società con socio unico: NO

Società sottoposta ad altrui attività di
direzione e coordinamento: NODenominazione della società o ente che
esercita l'attività di direzione coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: NO

Denominazione della società capogruppo :

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle Cooperative : A104056 Cat. Edilizia

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

BILANCIO AL 31.12.2025

STATO PATRIMONIALE				
ATTIVO	2025		2024	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI		1.264.406		1.384.248
I - Immobilizzazioni immateriali				
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.602		2.344	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	36.153		30.333	
Totale immobilizzazioni immateriali		37.755		32.677
II - Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati	914.171		957.457	
2) Impianti e macchinario	299.411		374.419	
4) Altri beni	13.069		19.695	
Totale immobilizzazioni materiali		1.226.651		1.351.571
III - Immobilizzazioni finanziarie				
Totale immobilizzazioni finanziarie		0		0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		1.910.012		1.692.339
I - Rimanenze				
4) Prodotti finiti e merci	27.420		27.420	
Totale rimanenze		27.420		27.420

II - Crediti				
1) Verso clienti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	602.971		577.488	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	169.259		144.047	
Totale crediti verso clienti	772.230		721.535	
5-bis) Crediti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	28.339		9.739	
Totale crediti tributari	28.339		9.739	
5-ter) Imposte anticipate				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	18.845		18.845	
Totale imposte anticipate	18.845		18.845	
5-quater) Verso altri				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	19.573		5.111	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	34.032		34.032	
Totale crediti verso altri	53.605		39.143	
Totale crediti		873.019		789.262
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
4) Altre partecipazioni	89		89	
6) Altri titoli	213.532		321.460	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		213.621		321.549
IV - Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	792.832		549.410	
3) Danaro e valori in cassa	3.120		4.698	
Totale disponibilità liquide		795.952		554.108
D) RATEI E RISCONTI		10.192		11.990
TOTALE ATTIVO		3.184.610		3.088.577

PASSIVO	2025		2024	
A) PATRIMONIO NETTO		1.788.644		1.840.906
I - Capitale	22.925		22.950	
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0		0	
III - Riserve di rivalutazione	0		0	
IV - Riserva legale	1.570.800		1.570.800	
V - Riserve statutarie	0		0	
VI - Altre riserve	305.532		381.308	
<i>riserva straordinaria</i>	<i>305.532</i>		<i>381.308</i>	
<i>varie altre riserve</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0		0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(58.376)		(58.376)	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(52.237)		(75.776)	
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		0	
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		92.444		92.409
4) Altri	92.444		92.409	
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		281.868		289.994
D) DEBITI		1.016.157		859.273
4) Debiti verso banche				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>51.664</i>		<i>49.642</i>	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>8.813</i>		<i>60.477</i>	
Totale debiti verso banche	60.477		110.119	
7) Debiti verso fornitori				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>533.625</i>		<i>312.425</i>	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	
Totale debiti verso fornitori	533.625		312.425	

12) Debiti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	14.018		21.251	
Totale debiti tributari	14.018		21.251	
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	20.382		18.305	
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.382		18.305	
14) Altri debiti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	30.943		53.264	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	356.712		343.909	
Totale altri debiti	387.655		397.173	
E) RATEI E RISCONTI		5.497		5.995
TOTALE PASSIVO		3.184.610		3.088.577

CONTO ECONOMICO	2025		2024	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.458.952		2.543.207	
5) altri ricavi e proventi				
<i>contributi in conto esercizio</i>	0		11.348	
<i>altri</i>	28.295		48.913	
Totale altri ricavi e proventi	28.295		60.261	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		2.487.247		2.603.468
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.249		4.539	
7) per servizi	1.451.431		1.435.686	
8) per godimento beni di terzi	15.106		11.776	
9) per il personale				
<i>a) salari e stipendi</i>	341.973		355.284	
<i>b) oneri sociali</i>	91.477		95.121	
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	29.382		30.756	
<i>e) altri costi</i>	0		0	
Totale costi per il personale	462.832		481.161	
10) ammortamenti e svalutazioni				
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	742		1.843	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	175.020		194.675	
<i>d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	6.169		27.737	
Totale ammortamenti e svalutazioni	181.931		224.255	
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0		1.559	
12) accantonamenti per rischi	0		78.520	

14) oneri diversi di gestione	356.719		389.606	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		2.480.268		2.627.102
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		6.979		(23.634)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) altri proventi finanziari				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.724		14.981	
d) proventi diversi dai precedenti	0		0	
<i>altri</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	
Totale altri proventi finanziari	2.724		14.981	
17) interessi e altri oneri finanziari				
<i>altri</i>	<i>8.286</i>		<i>10.977</i>	
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.286		10.977	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(5.562)		4.004
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE				
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE		0		0
E) RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)		1.417		(19.630)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
<i>Imposte correnti</i>		<i>53.654</i>	<i>74.991</i>	
<i>Imposte differite e anticipate</i>		<i>0</i>	<i>(18.845)</i>	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		53.654	56.146	
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(52.237)		(75.776)

RENDICONTO FINANZIARIO	2025	2024
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita dell'esercizio)	(52.237)	(75.776)
Imposte sul reddito	53.654	56.146
Interessi passivi/(interessi attivi)	5.562	(4.004)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	6.979	(23.634)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	29.382	109.276
Ammortamenti delle immobilizzazioni	175.762	196.518
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore attività e passività finanziarie, di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	205.144	305.794
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	212.123	282.160
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	1.559
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(50.695)	(84.232)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	221.200	(270.149)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	1.798	126.409
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(498)	967
Altre variazioni del capitale circolante netto	(53.306)	(61.997)
Totale variazioni del capitale circolante netto	118.499	(287.443)
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del ccn	330.622	(5.283)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(5.562)	4.004
(Imposte sul reddito pagate)	(60.887)	(52.953)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(37.473)	(31.529)
Altri incassi/pagamenti	0	0
Totale altre rettifiche	(103.922)	(80.478)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	226.700	(85.761)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(50.100)	(48.371)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		

(Investimenti)	(5.820)	(525)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	120.731	(99.472)
Disinvestimenti	0	0
<i>(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>	0	0
<i>Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	64.811	(148.368)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	2.022	49.642
Accensione finanziamenti	0	60.477
(Rimborso finanziamenti)	(51.664)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento del capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	(25)	(25)
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	(343)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(49.667)	109.751
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	241.844	(124.378)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	549.410	677.704
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	4.698	782
Totale disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	554.108	678.486
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	792.832	549.410
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.120	4.698
Totale disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	795.952	554.108
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma
Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584
Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519
Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

Bilancio al 31/12/2025

NOTA INTEGRATIVA

Signori Soci,

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

Il bilancio è stato redatto conformemente a quanto previsto dagli art. 2423 e seguenti del codice civile, opportunamente integrati dai Principi Contabili elaborati dall'OIC.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo criteri prudenziali e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- sono stati esclusivamente indicati gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni da noi ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La perdita di esercizio risulta pari a Euro 52.236,81.

Si fa presente che le motivazioni che hanno dettato lo slittamento della convocazione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio 2025 sono di natura esclusivamente straordinaria. Nel caso di specie, la struttura amministrativa ha dovuto affrontare, in concomitanza con il periodo di predisposizione del bilancio d'esercizio, ad un pensionamento e alla relativa sostituzione di un dipendente.

Criteria di valutazione

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative. Si fa presente che le voci di bilancio, valorizzate in unità di euro secondo il dettato legislativo, vengono nella presente nota integrativa disaggregate nei conti che le hanno composte. Tale specifica può, in alcuni casi, creare lievi discordanze tra gli importi qui espressi con quanto appare nelle corrispondenti valorizzazioni esposte nello stato patrimoniale e nel conto economico.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso dell'organo di controllo, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Terreni e fabbricati: 3%

Impianti e macchinari (eccettuate le centrali termiche e le caldaie acquisite nel corso del 2021, in relazione alle quali l'ammortamento è sistematicamente spalmato sul periodo 29/10/2021 - 31/12/2030): 15%

Altri beni:

- ✓ macchine ufficio elettroniche: 20%
- ✓ mobili e arredi: 12%

RIMANENZE

Le rimanenze finali evidenziano il valore al costo storico dei beni immobili a proprietà indivisa.

CREDITI

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono stati valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

La voce crediti tributari accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Note sull'applicazione del D. Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato vista l'irrelevanza degli effetti ai sensi del paragrafo 33 dell'OIC 15.

PARTECIPAZIONI E TITOLI

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

DEBITI

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Note sull'applicazione del D. Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato vista l'irrelevanza degli effetti ai sensi del paragrafo 33 dell'OIC 19.

IMPOSTE

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

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica. Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Altre informazioni

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale

ATTIVO

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	44.194	30.333	74.527
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	41.850	0	41.850
Valore di bilancio	2.344	30.333	32.677
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	5.820	5.820
Ammortamento dell'esercizio	742	0	742
Totale variazioni	-742	0	5.078
Valore di fine esercizio			
Costo	44.194	36.153	80.347
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	42.592	0	42.592
Valore di bilancio	1.602	36.153	37.755

Immobilizzazioni materiali

Prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.838.603	1.579.862	95.680	3.514.145
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	881.146	1.205.443	75.985	2.162.574
Valore di bilancio	957.457	374.419	19.695	1.351.571
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	10.400	39.700	0	50.100
Ammortamento dell'esercizio	53.686	114.708	6.626	175.020
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	-43.286	-75.008	-6.626	-124.920
Valore di fine esercizio				
Costo	1.849.003	1.619.562	95.680	3.564.245
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	934.832	1.320.151	82.611	2.337.594
Valore di bilancio	914.171	299.411	13.069	1.226.651

Attivo circolante**Rimanenze**

Nelle rimanenze è iscritto il valore, secondo il criterio del costo storico, dei beni immobili a proprietà indivisa. Nel corso dell'esercizio 2025 non è stata assegnata alcuna unità immobiliare. Al 31/12/2025, quindi, risultano ancora da assegnare 20 unità abitative, di cui 14 nel lotto Appio e 6 nel lotto Prenestino.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	27.420	0	27.420
Totale	27.420	0	27.420

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti nell'attivo secondo il presumibile valore di realizzazione.

Nel dettaglio:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi / svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	671.455	169.259	840.714	68.484	772.230
Crediti tributari	28.339	0	28.339		28.339
Imposte anticipate	18.845	0	18.845		18.845
Crediti verso altri	19.573	34.032	53.605	0	53.605
Totale	738.212	203.291	941.503	68.484	873.019

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art.

2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	721.535	50.695	772.230	602.971	169.259	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.739	18.600	28.339	28.339	0	0
Imposte anticipate	18.845	0	18.845	18.845	0	0
Crediti verso altri	39.143	14.462	53.605	19.573	34.032	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	789.262	83.757	873.019	669.728	203.291	0

La voce crediti verso clienti, pari a euro 772.230, è così composta:

- ✓ euro 514.282 per crediti relativi a fatture emesse e da emettere a clienti;
- ✓ euro 77.441 per effetti attivi;
- ✓ euro 248.991 per crediti in sofferenza;
- ✓ euro - 68.484 come fondo svalutazione crediti.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Totale			
	Italia	UE	Extra-UE	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	772.230	772.230	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	28.339	28.339	0	0
Imposte anticipate	18.845	18.845		
Crediti verso altri	53.605	53.605	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	873.019	873.019	0	0

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile si precisa che la società non ha posto in essere operazioni con retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte la partecipazione nella Banca Popolare di Sondrio, una polizza accesa presso Generali, un conto deposito e un conto titoli. Le partecipazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato. La polizza è iscritta al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni	89	0	89
Altri titoli	321.460	- 107.928	213.532
Totale	321.549	- 107.928	213.621

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, sono rappresentate dai valori effettivamente presenti in cassa e dalla giacenza attiva sui c/c bancari della società alla data di chiusura dell'esercizio. Nel dettaglio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	549.410	243.422	792.832
Denaro e altri valori in cassa	4.698	- 1.578	3.120
Totale disponibilità liquide	554.108	241.844	795.952

Ratei e risconti attivi

La composizione e i movimenti della voce ratei e risconti attivi sono rappresentati nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	11.990	- 1.798	10.192
Totale ratei e risconti attivi	11.990	- 1.798	10.192

PASSIVO**Patrimonio netto**

Nel patrimonio netto figurano il Capitale sociale sottoscritto alla data di chiusura dell'esercizio 2025, la riserva legale, la riserva straordinaria, le perdite portate a nuovo e il risultato dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	22.950	400	425		22.925
Riserva legale	1.570.800	0	0		1.570.800
Altre riserve					
<i>Riserva straordinaria</i>	381.308	0	75.776		305.532
<i>Varie altre riserve</i>	0	0	0		0
Totale altre riserve	381.308	0	75.776		305.532
Utili (perdite) portati a nuovo	(58.376)	0	0		(58.376)
Utile (perdita) dell'esercizio	(75.776)	0	(75.776)	(52.237)	(52.237)
Totale Patrimonio netto	1.840.906	400	425	(52.237)	1.788.644

Si fa presente che la riserva straordinaria è identificata con la riserva ex art. 12 legge n. 904/1977.

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	22.925	Capitale		0	0	0
Riserva legale	1.570.800	Utili	B	0	0	0
Riserva straordinaria	305.532	Utili	B	0	0	0
Totale	1.899.257			0	0	0

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

Fondo per rischi e oneri

Nella voce fondi per rischi e oneri trova allocazione il fondo oneri di solidarietà soci (per euro 13.924) e il fondo rischi occupazione suolo pubblico Prenestino (per euro 78.520).

	Altri	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	92.409	92.409
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.535	1.535
Utilizzo nell'esercizio	1.500	1.500
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	35	35
Valore di fine esercizio	92.444	92.444

Fondo trattamento di fine rapporto

Nella voce fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato figura il fondo TFR accantonato al 31/12/2025 comprensivo della quota dell'esercizio in chiusura e al netto delle eventuali anticipazioni e/o erogazioni.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	289.994
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	25.796
Utilizzo nell'esercizio	33.922
Altre variazioni	0
Totale variazioni	-8.126
Valore di fine esercizio	281.868

Debiti

I debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale. Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	110.119	- 49.642	60.477	51.664	8.813	0
Debiti verso fornitori	312.425	221.200	533.625	533.625	0	0
Debiti tributari	21.251	- 7.233	14.018	14.018	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.305	2.077	20.382	20.382	0	0
Altri debiti	397.173	- 9.518	387.655	30.943	356.712	0
Totale debiti	859.273	156.884	1.016.157	650.632	365.525	0

La voce Altri debiti, pari a euro 387.655, è così composta:

- ✓ euro 357.398 per depositi a garanzia e cauzioni relativi alla gestione degli immobili e di lavori;
- ✓ euro 30.257 per debiti verso altri soggetti.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale	Italia	UE	Extra UE
Area geografica				
Debiti verso banche	60.477	60.477	0	0
Debiti verso fornitori	533.625	533.625	0	0
Debiti tributari	14.018	14.018	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.382	20.382	0	0
Altri debiti	387.655	387.655	0	0
Debiti	1.016.157	1.016.157	0	0

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si precisa che la società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile si precisa che la società non ha posto in essere operazioni con retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

La composizione ed i movimenti della voce ratei e risconti passivi sono rappresentati nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	5.144	353	5.497
Risconti passivi	851	- 851	0
Totale ratei e risconti passivi	5.995	- 498	5.497

Informazioni sul Conto Economico**Ricavi**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività e per area geografica:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi soci Appio	902.201
	Ricavi soci Prenestino	417.075
	Ricavi non soci Appio	765.256
	Ricavi non soci Prenestino	326.285
	Locazioni Prenestino 292	48.000
	Altri	135
Totale		2.458.952

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	2.458.952
	UE	0
	Extra UE	0
Totale		2.458.952

Oneri finanziari

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce Interessi ed altri oneri finanziari:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti v/banche	3.501
Altri	4.785
Totale	8.286

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

La composizione delle singole voci viene evidenziata nel seguente prospetto:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	35.196	0	0	18.845
IRAP	18.458	0	0	0
Totale	53.654	0	0	18.845

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze

che si andranno ad annullare. Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate di seguito.

Imposte anticipate	Ammontare differenze temporanee esercizio precedente	Effetto fiscale (Ires) esercizio precedente	Ammontare differenze temporanee esercizio corrente	Effetto fiscale (Ires) esercizio corrente
Accantonamento fondo rischi	78.520	18.845	0	0
Totale	78.520	18.845	0	0

Altre informazioni

Comparazione delle voci di bilancio

Tutte le voci di bilancio risultano comparabili con il precedente esercizio 2024.

Numero medio dei dipendenti

Il numero medio dei dipendenti impiegati nel corso dell'anno viene riassunto nel seguente prospetto:

Numero medio dipendenti	Totale	Part time	Full time
Impiegati	3	-	3
Portieri	7,67	1,67	6
Totale	10,67	1,67	9

Compensi agli organi sociali

Sono stati attribuiti i seguenti compensi nei confronti degli amministratori e dei sindaci.

	Amministratori	Collegio sindacale
Totale	46.232	40.480

Al Collegio sindacale è attribuita la funzione di revisione legale dei conti.

Azioni di godimento e obbligazioni emesse dalla società

La società non ha emesso azioni né prestiti obbligazionari.

Altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Informazioni relative ai patrimoni destinati

Non esistono patrimoni destinati in merito ai quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Informazioni relative ai finanziamenti destinati

Non esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare in merito ai quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Operazioni di locazione finanziaria

Non esistono operazioni di locazione finanziaria in merito alle quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, si precisa che non vi sono strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si precisa che non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Operazioni realizzate con parti correlate

Si precisa che la cooperativa non ha realizzato operazioni con parti correlate.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da indicare nel presente punto della nota integrativa.

Informativa sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Società cooperative a mutualità prevalente

Ai sensi degli articoli 2512, 2513 e 2514 del codice civile, sono disciplinate le cooperative a mutualità prevalente. In tal senso si rileva che il parametro contabile di riferimento per la determinazione della prevalenza mutualistica si sostanzia nella voce A.1 (ricavi delle vendite e delle prestazioni). Tale parametro vede al numeratore un valore pari ad euro 1.319.276 e al denominatore un valore pari a 2.458.952 euro, quindi tale rapporto è pari al 53,65%.

La cooperativa realizza una percentuale di prevalenza mutualistica superiore al 50% e, quindi, ai sensi degli artt. 2512, 2513 e 2545-*octies* c.c., si considera a mutualità prevalente.

	Soci	Non soci	Totale	% Prevalenza
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A.1)	1.319.276	1.139.676	2.458.952	53,65%

La cooperativa è iscritta all'albo delle cooperative ai sensi dell'art. 2511 del codice civile.

Ammissione di nuovi soci (art. 2528 c.c.)

In ossequio al disposto dell'art. 2528 c.c., si illustrano di seguito le ragioni delle determinazioni assunte dall'organo amministrativo con riguardo all'ammissione dei nuovi soci nel corso del 2025:

sono pervenute e sono state accolte 16 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 17 soci.

In via generale, ai fini dell'ammissione, gli Amministratori nelle loro determinazioni hanno tenuto conto dei criteri fissati dal vigente statuto sociale.

Relazione sul carattere mutualistico della Società (art. 2 legge 31 gennaio 1992 n.59 - art. 2545 c.c.)

Per quanto riguarda le informazioni sui criteri seguiti dagli amministratori nel corso della gestione 2025, al fine di raggiungere lo scopo mutualistico, richiesti espressamente dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e dall'art. 2545 c.c., si dà atto che la cooperativa è stata amministrata nel pieno rispetto dei criteri mutualistici propri della struttura cooperativa e nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari perseguendo l'interesse generale della comunità finalizzato a garantire ai soci migliori condizioni di quelle che altrimenti troverebbero sul mercato. Di seguito si passano in rapida rassegna le molteplici azioni che il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere negli ultimi tre anni, consolidando un rilevante programma di attività di seguito riportate:

Lotto Appio

- Attività Sociali e Rapporti con le Istituzioni

Prosegue con costanza l'impegno della Cooperativa sotto il profilo sociale e sul piano della collaborazione con le istituzioni locali. I quattro circoli del lotto Appio hanno continuato a promuovere il coinvolgimento della platea dei Soci, riscuotendo ottima partecipazione in occasione della festa del Primo Maggio, della "Cena dei Girasoli" e della consueta festività di San Giovanni.

Si menziona inoltre che con il continuo pungolo della nostra Cooperativa Roma Capitale ha comunicato la conclusione di tutte le attività di finanziamento relative al mercato di Via Orvieto ci è stato assicurato che i lavori di riqualificazione partiranno nel corso dell'estate.

- Sostenibilità ed Efficientamento Energetico

La Cooperativa Case Tranvieri, congiuntamente alla Lega delle Cooperative, si è attivata per promuovere una modifica del regolamento edilizio comunale. Tale variante renderà possibile l'installazione di pergole fotovoltaiche sui nostri tetti, consentendo alla Cooperativa di avviare la produzione in proprio di energia elettrica destinata all'autoconsumo. Prossimamente verrà presentato ai Soci un apposito studio di fattibilità in merito.

-Piano delle Manutenzioni e Adeguamento Normativo

Continua, con un ulteriore potenziamento, il piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie. L'obiettivo è garantire che complessi edilizi con 120 anni di storia siano sempre adeguati alle normative vigenti, affrontando e risolvendo tempestivamente le criticità strutturali e impiantistiche.

Di seguito si riepilogano i principali interventi eseguiti e programmati:

- **Rete fognaria:** A seguito delle criticità segnalate durante la manutenzione periodica semestrale da parte della ditta Afirc, sono stati eseguiti interventi di ripristino del corretto sistema di smaltimento. Previa esecuzione di videoispezioni, si è proceduto al rifacimento delle tubazioni e dei pozzetti che avevano subito cedimenti.
- **Messa in sicurezza dei cornicioni :** Si è reso necessario un intervento d'urgenza sul cornicione dell'Edificio 10 a causa della caduta dall'alto di porzioni di lavagne in ardesia. Tramite il noleggio di una piattaforma aerea, l'area è stata messa in sicurezza. Con l'occasione, è stato verificato lo stato dei cornicioni e delle cornici marcapiano di tutte le testate degli edifici esposte lungo il viale pedonale principale dei due lotti (compresi tra Via Monza e Via Orvieto, e tra Via Orvieto e Via Foligno). È già in programma la verifica dei cornicioni di tutte le altre facciate interne (rivolte verso cortili e aiuole), che verrà effettuata tramite il noleggio di una seconda piattaforma aerea.
- **Locali cantine :** È stato completato l'intervento di risanamento dei locali di deposito situati nell'area retrostante l'Ottica Sestilli. Questa operazione ha permesso di rendere disponibili 4 nuove cantine a disposizione dei Soci.
- **Locale Avalon :** È stato condotto un approfondimento tecnico sul quadro fessurativo che interessava alcune porzioni delle superfici voltate (fenomeno già evidenziatosi nel tempo). Per garantire la massima sicurezza, si è intervenuti con un'opera di irrigidimento di una porzione della volta a soffitto e con la successiva messa in sicurezza dell'ambiente mediante la realizzazione di una struttura lignea provvisoria di sostegno.
- **Lastri solari :** Sono stati eseguiti interventi mirati al ripristino della perfetta impermeabilizzazione delle coperture piane. Le lavorazioni hanno previsto la rimozione della pavimentazione esistente e della vecchia guaina ammalorata, la posa del nuovo strato impermeabilizzante e il successivo ripristino del manto pavimentato.
- **Nuovo deposito biciclette :** È stato realizzato un locale adibito a deposito biciclette, predisposto anche con postazioni per la ricarica elettrica dei mezzi.
- **Interventi sugli impianti termici :** In corrispondenza del cortile (lato Via Foligno), si è provveduto alla sostituzione definitiva di una tratta della tubazione di mandata dell'impianto termico centrale. È stata inoltre effettuata la sostituzione dei rilevatori termici.
- **Impianti di elevazione:** La ditta Leonardo Elevatori ha completato l'adeguamento di tutti gli ascensori del lotto Appio, installando moderni dispositivi anti-manomissione per incrementare la sicurezza degli utenti.

Lotto Prenestino

- Introduzione e Scenario Iniziale

L'avvio del nostro mandato è stato fortemente condizionato dal complesso scenario ereditato dalle gestioni precedenti (anni 2019-2023), una situazione già duramente provata dalla crisi socio-economica post-COVID. Nello specifico, il Lotto Prenestino si presentava con:

- Un disallineamento finanziario di circa **200.000 euro**;
- Un comparto delle attività commerciali in profonda sofferenza;
- La necessità di gestire alcuni crediti in sofferenza.

A questo già critico quadro di partenza si è aggiunta, ad agosto 2023, la necessità improrogabile di mettere in sicurezza un'intera facciata dello stabile.

I Consiglieri hanno risposto a queste emergenze attuando un rigoroso riordino dei conti basato su una politica di oculato risparmio, sulla ridefinizione delle priorità di spesa e sull'ottimizzazione di ogni risorsa disponibile. Superata la complessa fase emergenziale, la nomina a settembre 2025 di un **Architetto dedicato al Lotto Prenestino** sta assicurando la manutenzione e il progressivo recupero del patrimonio comune.

-Consuntivo 2025: Interventi di Efficientamento, Valorizzazione e Sicurezza

Nel corso del 2025, l'azione gestionale si è tradotta in interventi concreti volti alla tutela ed alla valorizzazione dello stabile:

- **Riscaldamento:** Adeguamento delle sottocentrali termiche per ottimizzare le prestazioni e l'efficienza dell'impianto centralizzato.
- **Sicurezza Ascensori:** Interventi programmati di adeguamento tecnico e messa in sicurezza degli elevatori del lotto, eseguiti nel rispetto delle prescrizioni della Certificazione OCE.
- **Appartamenti Sociali:** Messa in sicurezza e locazione a canone adeguato di 2 appartamenti, con un conseguente incremento delle entrate per la Cooperativa.
- **Locali Commerciali (Massimizzazione dei Ricavi):** Intero comparto commerciale messo a reddito tramite contratti a canone di mercato; l'operazione ha incluso il recupero funzionale e la locazione di uno spazio commerciale e di una cantina precedentemente inutilizzati.
- **Sicurezza Impianti:** Verifiche periodiche obbligatorie sugli impianti elettrici e di messa a terra di scale, androni, pianerottoli e cantine, ai sensi del DPR 462 del 22-10-2001.
- **Impianto TV:** Rifacimento integrale delle antenne e delle centraline digitali per garantire una perfetta ricezione televisiva in tutte le 11 scale del complesso;
- **Monitoraggio sicurezza dello stabile:** Stante i lavori di tombamento del vallo ferroviario, sono stati installati dalla società esecutrice dei suddetti lavori, a totale proprie spese e in accordo con la Cooperativa, dei sistemi di monitoraggio strutturale per garantire la sicurezza del Lotto prenestino. Tale attività proseguirà con i dovuti aggiornamenti sino al fine lavori.

-Programmazione 2026: Linee Guida per il Decoro e lo Sviluppo

La pianificazione per l'anno 2026 traccia la strada per il consolidamento strutturale e il miglioramento dei servizi fruibili dai soci del Lotto prenestino:

- **Portierato:** Nel corso del 2025, utilizzando risorse in luogo del portiere titolare, abbiamo risparmiato circa 10.000 euro rispetto al 2024. Per il 2026, si lascia ai soci la facoltà di affiancare all'attuale titolare un'ulteriore figura con gli stessi requisiti del predetto;
- **Sicurezza Cantine:** Conformemente a quanto emerso nella riunione con i soci del prenestino del febbraio 2026, è stata avviata la procedura per i lavori di antisfondellamento dei solai in alcune cantine;
- **Controllo e Sicurezza Accessi:** Sostituzione della vecchia automazione del portone principale con un sistema moderno, in linea con l'attuale normativa, e contestuale implementazione di un impianto di videosorveglianza sui portoni d'ingresso e sulle aree perimetrali dello stabile;
- **Aree Verdi:** Adeguamento strutturale e messa in sicurezza dell'impianto elettrico a servizio del giardino comune;
- **Igiene e Decoro delle Scale:** Intervento di pulizia straordinaria delle vetrate di tutte le 11 scale (attività ferma dal 2020);
- **Mobilità Sostenibile:** Creazione di un'area protetta e riservata a biciclette e monopattini dotata di apposite rastrelliere, già predisposta per la futura installazione di punti di ricarica elettrica;
- **Valorizzazione Immobiliare:** Ultimazione dei lavori di ristrutturazione e successiva messa a reddito di ulteriori 2 appartamenti;
- **Recupero Spazi Comuni:** Riqualificazione dell'ex ristorante cinese (locale inutilizzato da anni). L'area potrà essere restituita alla comunità per essere destinata a Circolo ricreativo per i soci o, in alternativa, ad una attività di lavanderia a gettoni.

-Conclusioni e Quadro Finanziario

L'azione sinergica del Consiglio di Amministrazione, ha dimostrato come sia possibile coniugare un severo risanamento finanziario con il rilancio strutturale del Lotto. Grazie al supporto costante e qualificato della struttura amministrativa, si è assistito a una costante riduzione del pregresso disallineamento finanziario:

- **Maggio 2024:** sceso a € 192.710;
- **Dicembre 2024:** sceso a € 167.305;
- **Dicembre 2025:** sceso a circa € 142.000.

Al termine di questo mandato, attraverso una virtuosa gestione dei costi, consegniamo ai soci un quadro contabile con **i conti in ordine, una gestione trasparente e un patrimonio immobiliare rivalutato.**

Obblighi informativi legge 4 agosto 2017 n. 124 articolo 1 commi 125-129

Nel corso dell'esercizio la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla legge n. 124/2017, art.1, comma 25.

Eventi successivi

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo che possono modificare la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci.

Considerazioni finali

Signori Soci,

alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita di esercizio, pari a complessivi Euro 52.236,81 mediante utilizzo della riserva straordinaria indivisibile per un pari importo.

Vi confermiamo infine che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo, pertanto, alla sua approvazione.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Dott. Maurizio Campagnani

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a Mutualità Prevalente

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci di Cooperativa Case Tranvieri

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la *“Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39”* e nella sezione B) la *“Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.”*.

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Cooperativa Case Tranvieri, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla Gestione degli Amministratori.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2025 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore 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.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che gli amministratori hanno correttamente valutato la possibile riscossione dei crediti verso clienti e appostato un relativo fondo svalutazione; a tal proposito il Collegio Sindacale invita il CdA ad effettuare periodicamente una puntuale verifica, con cadenza almeno trimestrale, della effettiva riscossione dei crediti intraprendendo eventuali azioni di recupero di concerto con i legali della Cooperativa.

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

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

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore 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 ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del d.lgs. 39/10

Gli Amministratori di Cooperativa Case Tranvieri sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società Cooperativa Case Tranvieri al 31 dicembre 2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2025.

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

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

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

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 emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Case Tranvieri al 31/12/2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di € 52.237, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	1.264.406	1.384.248	-119.842
ATTIVO CIRCOLANTE	1.910.012	1.692.339	217.673
RATEI E RISCONTI	10.192	11.990	-1.798
TOTALE ATTIVO	3.184.610	3.088.577	96.033

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	1.788.644	1.840.906	- 52.262
FONDI PER RISCHI E ONERI	92.444	92.409	+35
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	281.868	289.994	- 8.126
DEBITI	1.016.157	859.273	+156.884

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
RATEI E RISCONTI	5.497	5.995	- 498
TOTALE PASSIVO	3.184.610	3.088.577	+ 96.033

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.487.247	2.603.468	- 116.221
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.480.268	2.627.102	-146.834
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	6.979	-23.634	+30.613
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-5562	4.004	-1558
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	1.417	-19.630	+21.047
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	53.654	56.146	-2.492
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-52.237	-75.776	+ 23.539

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci 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 della cooperativa, 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, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo vi sono alcune osservazioni da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, permangono alcune criticità relativamente alle incombenze da svolgere in quanto il sistema informatico va implementato sia per quanto riguarda la gestione degli incassi sia per le procedure di archiviazione dei documenti. Rimane inoltre la necessità, per il reparto amministrativo, di essere supportato da un'ulteriore unità almeno part-time, adeguatamente formata, per svolgere gli adempimenti di natura contabile e amministrativa che oggi vengono svolti puntualmente ma sempre con maggior difficoltà. Nel corso dei primi mesi del 2026 un'unità del personale amministrativo è stata posta in quiescenza e il Consiglio di Amministrazione tempestivamente, rivolgendosi ad una società di ricerca e selezione del personale, ha individuato una risorsa che è stata introdotta nel reparto amministrativo.

Il Bilancio dell'esercizio 2025 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa nella riunione del 28 maggio 2026. Si rappresenta che il Collegio Sindacale ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. comma 1, per la redazione della Relazione di propria competenza al fine di permettere alla struttura amministrativa e al Consiglio di Amministrazione di redigere nei termini statutariamente previsti il Bilancio dell'esercizio 2025.

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 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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 ai sensi e per gli effetti di cui 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.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

In considerazione dell'espressa previsione statutaria l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Informativa ai sensi dell'art. 2513 c.c. e dell'art. 2545 c.c.

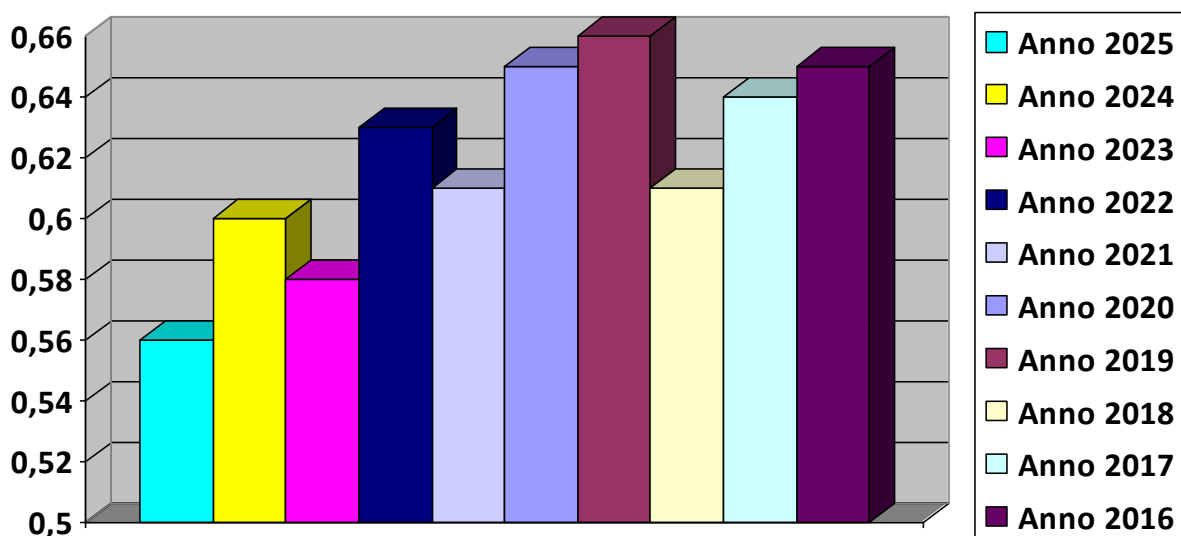
Cooperativa Case Tranvieri è una cooperativa di utenza: lo scambio mutualistico intrattenuto con i Soci trova, pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1 – ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Il collegio sindacale analizza alcuni indici di natura patrimoniale finanziaria e economica:

1. Indice di indipendenza finanziaria

Bilancio	Indice di indipendenza finanziaria (patrimonio netto/capitale investito)
Anno 2025	0,56
Anno 2024	0,60
Anno 2023	0,58
Anno 2022	0,63

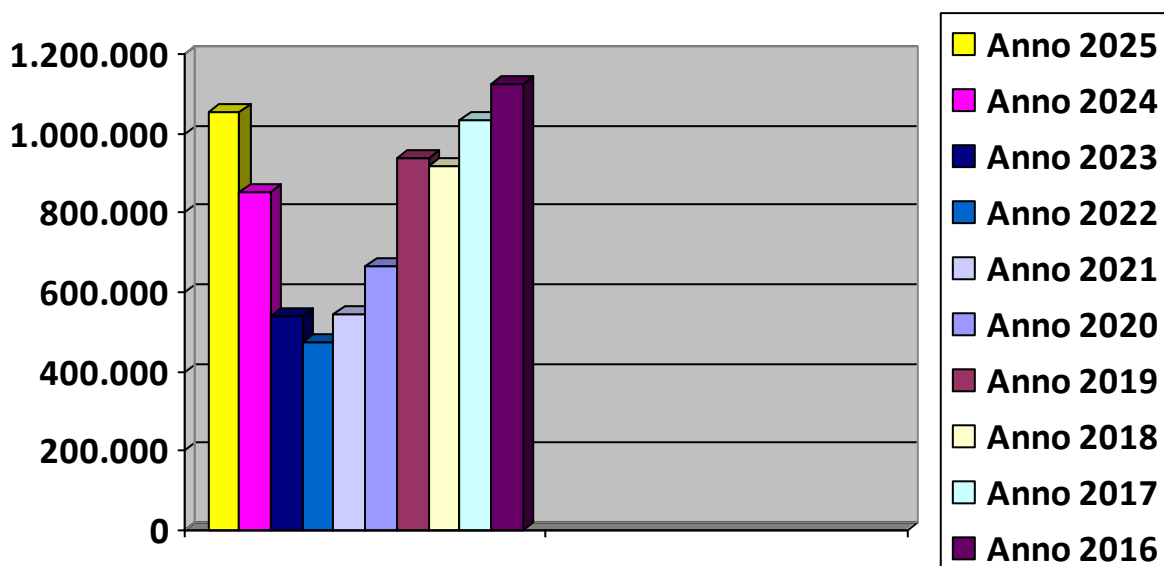
Anno 2021	0,61
Anno 2020	0,65
Anno 2019	0,66
Anno 2018	0,61
Anno 2017	0,64
Anno 2016	0,65



L'Indice di indipendenza finanziaria esprime la quota di patrimonio netto sul capitale complessivamente investito. Maggiore è l'indice, maggiori saranno le probabilità di onorare i propri impegni. Tale indice nei dieci anni considerati mostra un valore oscillante tra 0,56 e 0,66. Tale valore si colloca nella fascia elevata patrimonializzazione della società. Questo livello di patrimonio consentirà alla cooperativa di superare eventuali periodi di risultati negativi e permetterà alla società di dilazionare il pagamento delle quote da parte dei soci in caso di interventi di manutenzione straordinaria, oltre a costituire una tangibile forma di garanzia per i diversi fornitori della società.

2. Capitale circolante netto

Bilancio	Capitale circolante netto (attivo circolante – passività a breve)
Anno 2025	1.056.089
Anno 2024	854.270
Anno 2023	541.093
Anno 2022	473.035
Anno 2021	543.632
Anno 2020	663.283
Anno 2019	936.413
Anno 2018	919.900
Anno 2017	1.034.892
Anno 2016	1.124.737

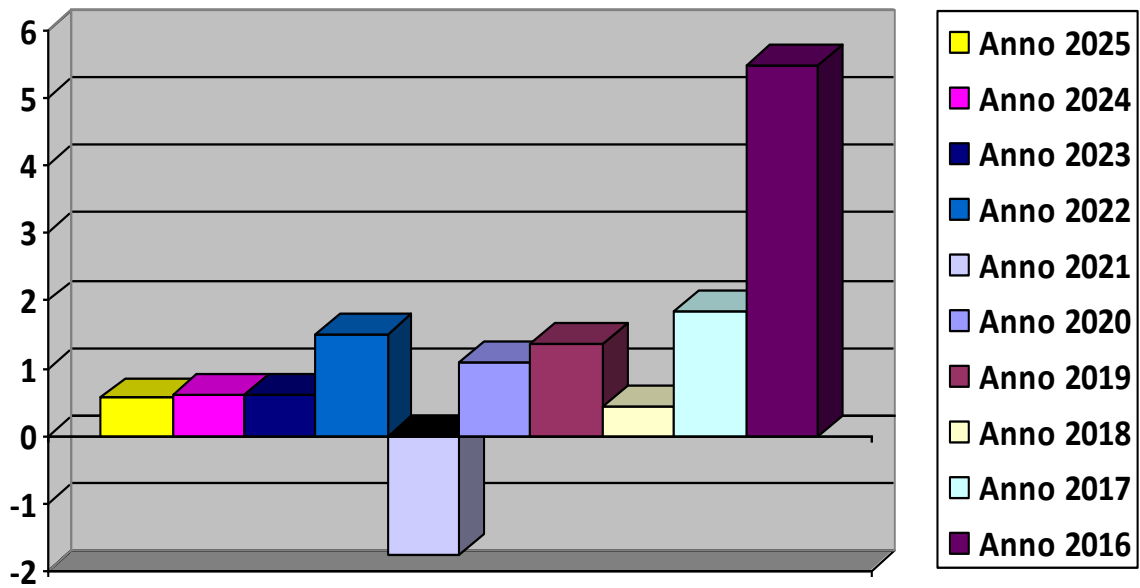


Il secondo indice è un indice significativo per il monitoraggio della gestione corrente: permette di valutare la capacità dell'impresa di far fronte agli impieghi a breve, tramite le proprie fonti di pari durata temporale. Per tale indice nell'annualità 2025 la disponibilità finanziaria è migliorata. Tale valore nel corso dell'annualità 2026, se la situazione internazionale si stabilizzerà, potrà tornare ai valori degli anni precedenti.

3. Roe Return on equity

Il collegio pur non ritenendo di dover analizzare gli indici di natura economica, in quanto per la natura stessa della cooperativa di servizio il fine non è quello di incrementare la redditività del patrimonio netto o la redditività operativa dell'azienda quanto piuttosto verificare se sono soddisfatti i fini mutualistici della società, analizza solo il Roe.

Bilancio	Roe Risultato di esercizio/Patrimonio netto x 100
Anno 2025	-2,92
Anno 2024	-4,11
Anno 2023	0,60
Anno 2022	1,50
Anno 2021	-1,76
Anno 2020	1,10
Anno 2019	1,35
Anno 2018	0,45
Anno 2017	1,84
Anno 2016	5,48

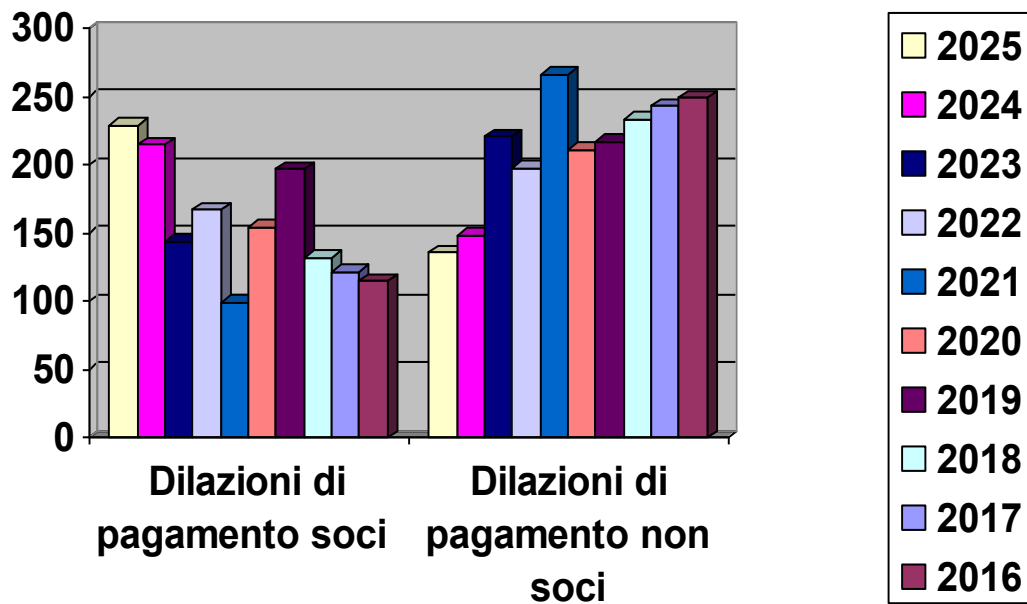


Tale indice mostra un segno positivo negli anni dal 2016 al 2025, ad eccezione dell'annualità 2021, 2024 e 2025. Il risultato del 2025 è influenzato dalla mancata riscossione di alcuni crediti. Il Collegio auspica, pur essendo cosciente che la Vostra è una cooperativa di utenza dove i ricavi hanno la funzione di coprire i costi, che in futuro possano essere conseguiti risultati positivi che miglioreranno la patrimonializzazione della società.

Successivamente il collegio analizza un'ipotesi di indici cooperativi:

4. Giorni medi di dilazione nei rapporti con soci e non soci.

Bilancio	Clients soci a bilancio/clienti totale annuo x 365	Clients non soci a bilancio/clienti totale annuo x 365
Anno 2025	229 giorni	136 giorni
Anno 2024	215 giorni	149 giorni
Anno 2023	144 giorni	221 giorni
Anno 2022	167 giorni	198 giorni
Anno 2021	99 giorni	266 giorni
Anno 2020	154 giorni	211 giorni
Anno 2019	173 giorni	191 giorni
Anno 2018	132 giorni	233 giorni
Anno 2017	122 giorni	243 giorni
Anno 2016	115 giorni	249 giorni

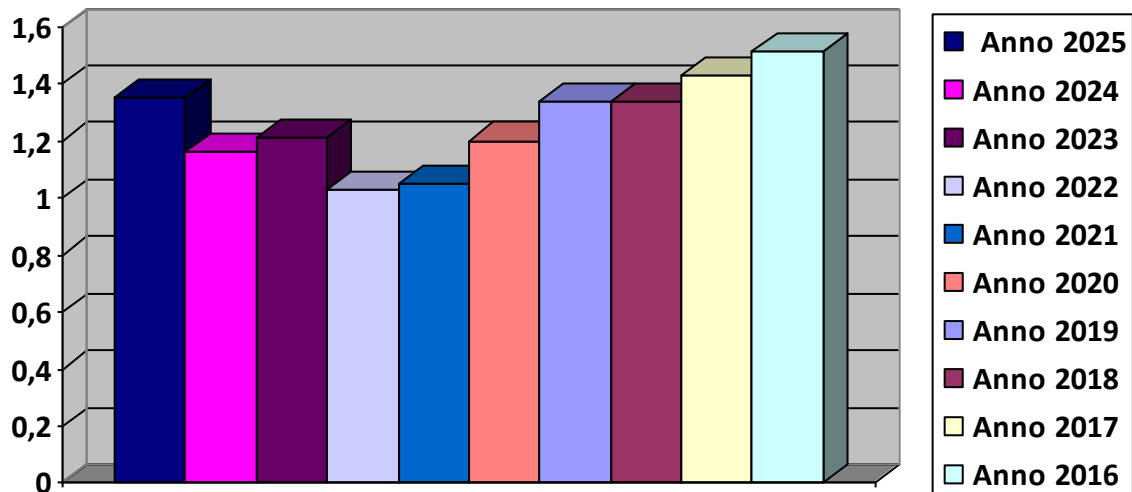


Tale indice indica i giorni medi di dilazione nei rapporti con i soci clienti e non soci clienti. I valori mostrano che i giorni di dilazione accordati ai soci, nel 2025, sono più alti rispetto ai non soci. In particolare, i crediti verso i soci, negli anni passati, sono aumentati a causa di lavori straordinari effettuati e anticipati dalla società cooperativa con risorse proprie accordando alla base sociale una dilazione di pagamento pluriennale. In questo caso si è rispettato pienamente il principio della mutualità interna. Dal 2015 in poi si è potuto assistere, a causa del perdurare della crisi economica e della pandemia da Covid 19 che ha portato alla chiusura forzata di molte attività commerciali, ad un aumento della dilazione concessa (ineludibile) dei crediti verso clienti non soci. Nel corso del 2025, comunque, la situazione si è invertita a favore dei soci.

5. Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto

Bilancio	Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto
Anno 2025	1,35
Anno 2024	1,16
Anno 2023	1,21
Anno 2022	1,03

Anno 2021	1,05
Anno 2020	1,20
Anno 2019	1,34
Anno 2018	1,34
Anno 2017	1,43
Anno 2016	1,51



Tale indice mostra quanta parte degli investimenti fissi è coperta da patrimonio indisponibile, anche per tale indice mutualistico il collegio esprime un giudizio positivo. Si è comunque coscienti che il valore del patrimonio immobiliare è valutato a costo storico e non a valori correnti. È pertanto auspicabile per gli esercizi futuri il mantenimento di una gestione sana e corretta che determini il raggiungimento di un utile di esercizio al fine di non intaccare le riserve indisponibili della cooperativa.

Natura Mutualistica

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'articolo 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 relazione sulla gestione allegata al bilancio sottoposta alla vostra approvazione.

Vi confermiamo che i criteri seguiti dagli Amministratori per il conseguimento degli scopi sociali sono stati improntati al rispetto dello statuto, del regolamento interno e dei principi di mutualità.

Il Collegio ritiene che la società soddisfi sia la mutualità interna (secondo cui i servizi offerti ai soci sono migliori rispetto ai servizi che il medesimo può ricevere dal mercato) sia quelli della mutualità esterna (secondo cui l'impresa cooperativa deve contribuire alla preservazione del proprio patrimonio a garanzia delle generazioni future di soci e contribuire allo sviluppo della cooperazione in generale).

Ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

Ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio Sindacale 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 i ricavi delle vendite e prestazioni nei confronti dei soci (euro 1.319.276) e ricavi totali (euro 2.458.952). 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 53,65%, per l'anno 2025, in termini di valore dell'attività complessiva, con i soci e con i terzi.

Lo scorso esercizio la percentuale di prevalenza era pari al 53,88%, si fa presente che, se per due esercizi consecutivi tale indice fosse stato inferiore al 50% la cooperativa avrebbe perso la condizione di prevalenza. Il particolare settore in cui opera la cooperativa rende difficoltoso il raggiungimento della percentuale di prevalenza, l'opera di monitoraggio

costante di tale indice nel corso dell'esercizio da parte del Consiglio di amministrazione ha permesso alla società il raggiungimento di tale risultato.

Il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del D.lgs. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci circa gli esiti della più recente revisione cooperativa nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 L. n.59/1992.

B3) 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 d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura della perdita d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Roma, 4 giugno 2026

Il Collegio Sindacale

Luigi Federico Brancia – Presidente

Roberto Mengoni – Sindaco Effettivo

Vincenzo Santacroce – Sindaco Effettivo