



125 ANNI DI NOI

BILANCIO 2025

- convocazione Assemblea Generale dei soci
- relazione a cura del C.d.A.
- bilancio 2025
- relazione dei sindaci



Fumagalli Maria Chiara (Presidente)
Boniardi Roberto (Vicepresidente)
Casiraghi Paolo
Dal Molin Patrizia
Dammico Gaetano
De Pra Giancarlo

Gandola Gian Mario
Grassi Massimo
Lozza Mattia
Orlandi Flaminia
Segalini Daniele

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria in prima convocazione per il giorno venerdì 29 Maggio alle ore 8.30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile, 41 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno **sabato 6 Giugno 2026 alle ore 14.30** presso il Teatro comunale Giovanni Testori - Via Vittorio Veneto, 18 - Novate Milanese con il seguente:

ORDINE DEL GIORNO:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025 e relativi allegati;
2. Conferimento incarico triennale a società di revisione per la certificazione dei bilanci ai sensi dell'art. 15 della L.31/01/1992, n.59;

Modalità di intervento e voto ai sensi di legge e dello Statuto Sociale.
Si raccomanda la presenza di tutti i Soci.

La Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Maria Chiara Fumagalli





125 ANNI DI BENEFICA

Bilancio 2025

Dal 1901, una storia costruita insieme
Custodire il patrimonio
Sostenere le persone
Guardare avanti

Care Socie e Cari Soci,

nel 2026 La Benefica celebra un traguardo importante: 125 anni di storia.

Una storia nata nell'agosto del 1901 grazie a 25 soci fondatori, operai industriali, muratori e contadini che, stanchi di sofferenze, fatiche e soprusi, decisero di unirsi per costruire qualcosa di diverso.

Spinti dal senso di giustizia, uguaglianza e dignità, fondarono la Cooperativa Edificatrice La Benefica con un obiettivo chiaro: garantire il diritto alla casa ai lavoratori.

Da allora La Benefica non ha rappresentato soltanto edifici e abitazioni, ma un'idea concreta di solidarietà e comunità.

Oggi la Cooperativa conta 1.384 alloggi distribuiti in 11 quartieri, luoghi vissuti quotidianamente da famiglie, persone e generazioni diverse.

Quartieri che negli anni hanno accolto culture, storie e relazioni, diventando spazi vivi e parte integrante del territorio.

Non siamo soltanto numeri o immobili: siamo le persone che ogni giorno danno valore alla Cooperativa e ne custodiscono lo spirito originario.

Il 2025 è stato un anno complesso. L'aumento dei costi energetici, delle materie prime e degli interventi edilizi ha richiesto attenzione, capacità di adattamento e scelte lungimiranti.

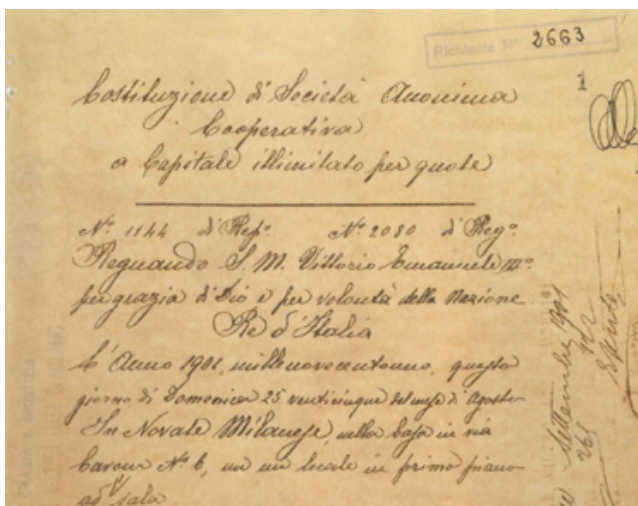
Nonostante questo scenario, il Bilancio 2025 si chiude con un risultato positivo che conferma la capacità della Cooperativa di affrontare un contesto economico difficile investendo nella qualità delle manutenzioni, nel miglioramento organizzativo, nei servizi ai Soci e nella vita dei quartieri.

Abbiamo affrontato situazioni importanti, come il percorso di regolarizzazione del Quartiere Tonale, proseguendo allo stesso tempo le attività sociali e il sostegno alle fragilità economiche.

Particolare attenzione è stata dedicata alle situazioni di fragilità dei Soci, attraverso un lavoro svolto in sinergia tra la struttura della Cooperativa e il gruppo fragilità, consentendo un significativo controllo della morosità.

Il Circolo Sempre Avanti continua, inoltre, a rappresentare un luogo significativo per la storia sociale e culturale della Cooperativa e del territorio, con l'obiettivo di continuare a svolgere anche in futuro una funzione aggregativa e identitaria per la comunità.

La Benefica continua a guardare avanti mantenendo vivi i valori lasciati dai suoi fondatori: partecipazione, solidarietà, dignità e attenzione alle persone.





IL BILANCIO E I NUMERI SALIENTI

UN BILANCIO IN EQUILIBRIO

Il Bilancio 2025 si chiude con un utile di esercizio di € 154.990, confermando la solidità economica della Cooperativa e il risultato di una gestione attenta.

Il risultato economico raggiunto consente di mantenere al 55% le spese generali a carico del Bilancio con un minor aggravio per i Soci anche per il 2025, preservando equilibrio e sostenibilità gestionale.

Dal 2021 al 2025 l'aumento generale dei prezzi ha inciso in modo significativo sulla vita delle famiglie e sui costi di gestione.

Anche nel settore delle costruzioni si sono registrati importanti incrementi dei costi, legati all'aumento dei prezzi delle materie prime e agli effetti del Superbonus.

In questo scenario il Consiglio di Amministrazione ha operato con attenzione al contenimento delle spese, alla sostenibilità gestionale, alla qualità degli interventi e alla stabilità della Cooperativa.

Per garantire maggiore controllo dei costi manutentivi, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre introdotto il rinnovo triennale degli incarichi relativi alle manutenzioni ordinarie.

Anche il Prestito Sociale continua a rappresentare un importante segnale di fiducia dei Soci e una concreta forma di partecipazione alla vita della Cooperativa, contribuendo alla stabilità economica e alla creazione di valore per la comunità.

Un traguardo importante è stato inoltre il completamento della rappresentanza di tutti i quartieri attraverso l'elezione dei comitati e la nomina dei referenti, con l'obiettivo di rafforzare il dialogo e l'ascolto tra i Soci e il Consiglio di Amministrazione.

ATTIVITÀ OPERATIVE 2025

1. Qualità degli interventi e gestione del patrimonio
2. Alcuni interventi in opera
3. Riorganizzazione interna della Cooperativa.
4. Soci quartieri e comunità





QUALITÀ DEGLI INTERVENTI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Nel 2025 la Cooperativa ha rafforzato il controllo sulla qualità delle ristrutturazioni e delle manutenzioni ordinarie, introducendo nuove imprese e soluzioni orientate all'efficienza e l'utilizzo di materiali di qualità.

Particolare attenzione è stata dedicata agli appartamenti ristrutturati con finiture di pregio, rispetto al passato, con risultati positivi anche in termini di soddisfazione dei Soci.

La Cooperativa ha inoltre proseguito nella ricerca di risorse pubbliche e strumenti di sostegno agli interventi edilizi, anche attraverso l'utilizzo di agevolazioni come l'Ecobonus per la sostituzione dei serramenti.

Un focus mirato è stato dedicato alle differenze presenti tra i quartieri interessati dagli interventi Superbonus e quelli che non hanno beneficiato delle stesse opportunità, con l'obiettivo di ridurre progressivamente le disuguaglianze manutentive e operative.

I dati evidenziano infatti differenze significative nei costi di manutenzione degli stabili e nella gestione dei consumi tra i diversi quartieri.

ALCUNI INTERVENTI IN OPERA

IL QUARTIERE TONALE

Nel 2025 sono emerse difformità edilizie relative al Quartiere Tonale, uno dei quartieri storici della Cooperativa.

La situazione ha richiesto l'avvio di verifiche tecniche e procedure di sanatoria necessarie per regolarizzare gli immobili e consentire la ripresa degli interventi di ristrutturazione.

Si tratta di un percorso complesso e oneroso, ma fondamentale per garantire continuità e valorizzazione futura del quartiere. In via prudenziale il Consiglio di Amministrazione ha accantonato € 200.000.

IL CIRCOLO SEMPRE AVANTI

Il Circolo Sempre Avanti Angelo Airaghi, continua a rappresentare un luogo significativo per la storia sociale e culturale della Cooperativa e del territorio.

Per il valore storico, culturale e sociale che rappresenta, il Circolo resta un tema di particolare attenzione all'interno del Consiglio di Amministrazione, pur nella presenza di sensibilità e opinioni differenti.

Nel corso dell'anno sono proseguite attività legali e amministrative legate alle vicende ancora aperte relative all'esposto presentato in Procura.

L'obiettivo della Cooperativa resta quello di tutelare l'identità storica del Circolo e promuovere una funzione coerente con i valori sociali, culturali e aggregativi della comunità, avviando percorsi di collaborazione.



RIORGANIZZAZIONE DELLA STRUTTURA

Il 2025 è stato anche un anno di importante cambiamento organizzativo.

Nel corso dell'anno si è concluso il rapporto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, scelta approvata a maggioranza dal Consiglio di Amministrazione e avviato un percorso di revisione della struttura tecnica e amministrativa, rafforzando il coordinamento interno e introducendo nuovi assetti operativi.

L'inserimento del supporto tecnico di COPRAT, società composta da professionisti qualificati, ha consentito di avviare un percorso in collaborazione con l'area tecnica, di verifica patrimoniale e documentale, con particolare attenzione ai controlli e ai processi di regolarizzazione edilizia.

Nel corso del 2025 si è inoltre verificato l'avvicendamento nella funzione amministrativa a seguito del pensionamento anticipato del Responsabile Amministrativo.

SOCI, QUARTIERI E COMUNITÀ

L'attenzione verso i Soci in difficoltà economica e sociale continua a rappresentare una priorità della Cooperativa.

L'Ufficio Fragilità, in collaborazione con il gruppo dedicato, ha proseguito le attività di ascolto, supporto e monitoraggio delle situazioni più delicate, intervenendo attraverso percorsi di accompagnamento sostenibili.

Comparazione anni 2023-2025

	IMPORTO TOTALE	<i>dilazione / posticipo</i>	<i>con piano di rientro</i>	<i>con pratica al legale</i>	<i>con procedura di sfratto</i>	N° SOCI	<i>dilazione / posticipo</i>	<i>con piano di rientro</i>	<i>con pratica al legale</i>	<i>con procedura di sfratto</i>
31/12/2023	547.945,98	68.057,91	171.764,49	228.369,81	79.753,77	149	63	50	32	4
31/12/2024	530.323,65	38.578,54	172.854,73	213.198,73	105.691,65	135	48	49	29	9
31/12/2025	512.421,43	42.463,04	193.726,77	164.352,33	111.879,29	122	34	61	20	7

Le attività di ascolto, monitoraggio e accompagnamento hanno prodotto risultati concreti: tra il 2023 e il 2025 la morosità complessiva si è ridotta del 6,5%, mentre il numero dei Soci coinvolti è passato da 149 a 122.

Un risultato che conferma l'importanza del dialogo tempestivo, della prevenzione e della collaborazione nella gestione delle difficoltà economiche.

Nei casi più complessi la Cooperativa è intervenuta attraverso percorsi di rientro sostenibili, mantenendo lo sfratto come soluzione estrema.



QUARTIERI, SOCIALITÀ E PARTECIPAZIONE

Nel corso del 2025 la Cooperativa ha investito nella creazione di nuovi spazi di incontro e attività dedicate ai Soci.

Sono state attivate nuove salette di quartiere con particolare attenzione all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

La Commissione Sociale e rapporto con i Soci ha implementato le collaborazioni con le associazioni e realtà territoriali per promuovere iniziative dedicate all'integrazione e alla partecipazione nei quartieri.

Tra queste, le collaborazioni con Rica Hub Novate, il Circolo A. Airaghi e con Comuni Insieme per il progetto SAI – "Sistema di Accoglienza e Integrazione" organizzando una prima iniziativa nel Quartiere Andrea Costa nel 2025 e, in corso di programmazione, altre iniziative per il 2026 nel Quartiere xxv Aprile.

La qualità della vita cooperativa si misura oltre che nella gestione degli edifici, anche nella capacità di creare relazioni, ascolto e senso di comunità.

UNA COOPERATIVA CHE GUARDA AVANTI

Le sfide che ci attendono richiederanno equilibrio, visione e capacità di compiere scelte sostenibili. È attraverso il dialogo, la partecipazione e il contributo dei Soci che la Cooperativa può crescere e affrontare il futuro con fiducia e consapevolezza.

Il Consiglio di Amministrazione desidera inoltre ringraziare tutta la struttura della Cooperativa per il lavoro quotidiano svolto nella gestione del patrimonio, non soltanto immobiliare ma anche sociale.

Un ringraziamento personale a tutto il Consiglio per il lavoro, avente come obiettivo la solidità non solo economica della Cooperativa.

Perché La Benefica non è soltanto un luogo in cui abitare.

È una comunità che si costruisce insieme.

Cordialmente



COOP.EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA XXV APRILE 37 NOVATE MILANESE MI
Codice Fiscale	00778280156
Numero Rea	MI 107998
P.I.	00778280156
Capitale Sociale Euro	114616.6 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682009
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A138565

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	10.973	16.599
II - Immobilizzazioni materiali	43.139.863	44.665.166
III - Immobilizzazioni finanziarie	4.787.969	3.502.003
Totale immobilizzazioni (B)	47.938.805	48.183.768
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	935.370	1.233.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.174	3.130
imposte anticipate	20.262	21.594
Totale crediti	956.806	1.258.544
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.321.853	2.746.101
IV - Disponibilità liquide	2.933.044	4.509.103
Totale attivo circolante (C)	7.211.703	8.513.748
D) Ratei e risconti	297.085	389.471
Totale attivo	55.447.593	57.086.987
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	114.617	115.458
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	307.785	306.855
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.259.607	2.223.209
VI - Altre riserve	7.492.446	7.411.157
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	154.990	121.327
Totale patrimonio netto	13.478.084	13.326.645
B) Fondi per rischi e oneri	493.236	342.303
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	330.155	407.145
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.437.591	20.958.815
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.685.069	22.020.397
Totale debiti	41.122.660	42.979.212
E) Ratei e risconti	23.458	31.682
Totale passivo	55.447.593	57.086.987

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.326.117	7.574.200
5) altri ricavi e proventi		
altri	173.366	144.098
Totale altri ricavi e proventi	173.366	144.098
Totale valore della produzione	8.499.483	7.718.298
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	932	1.286
7) per servizi	3.986.410	3.324.251
8) per godimento di beni di terzi	4.477	5.004
9) per il personale		
a) salari e stipendi	504.643	545.858
b) oneri sociali	145.940	153.051
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	95.302	63.737
c) trattamento di fine rapporto	44.058	45.471
e) altri costi	51.244	18.266
Totale costi per il personale	745.885	762.646
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.219.446	2.173.390
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.261	19.575
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.204.185	2.153.815
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	51.576	50.669
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.271.022	2.224.059
13) altri accantonamenti	220.000	240.202
14) oneri diversi di gestione	223.134	202.274
Totale costi della produzione	7.451.860	6.759.722
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.047.623	958.576
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	450	360
Totale proventi da partecipazioni	450	360
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	140.729	113.255
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	140.729	113.255
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.811	7.476
Totale proventi diversi dai precedenti	8.811	7.476
Totale altri proventi finanziari	149.540	120.731
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	490.803	516.124
Totale interessi e altri oneri finanziari	490.803	516.124
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(340.813)	(395.033)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	706.810	563.543
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	550.488	433.305

imposte differite e anticipate	1.332	8.911
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	551.820	442.216
21) Utile (perdita) dell'esercizio	154.990	121.327

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	154.990	121.327
Imposte sul reddito	551.820	442.216
Interessi passivi/(attivi)	341.263	372.911
(Dividendi)	(450)	(360)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(1.640)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.047.623	934.454
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	264.058	271.523
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.219.447	2.173.390
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(130.090)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.483.505	2.314.823
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.531.128	3.249.277
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(313.694)	117.241
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	394.139	(910.884)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	92.386	156.639
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.224)	(16.660)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(7.452)	(91.073)
Totale variazioni del capitale circolante netto	157.155	(744.737)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.688.283	2.504.540
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(340.813)	(372.911)
(Imposte sul reddito pagate)	(865.737)	39.767
Dividendi incassati	-	360
(Utilizzo dei fondi)	(190.115)	(143.933)
Altri incassi/(pagamenti)	-	1.640
Totale altre rettifiche	(1.396.665)	(475.077)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.291.618	2.029.463
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(586.577)	(1.562.353)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(101.942)	(12.600)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.637.571)	(481.590)
Disinvestimenti	351.605	232.278
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(809.992)	(462.807)
Disinvestimenti	221.207	2.797.886
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.563.270)	510.814
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	19.598	19.686

(Rimborso finanziamenti)	(1.320.455)	(2.641.957)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(841)	4.964
(Rimborso di capitale)	(2.709)	(4.050)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.304.407)	(2.621.357)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.576.059)	(81.080)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.497.290	4.580.955
Danaro e valori in cassa	11.813	9.229
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.509.103	4.590.183
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.924.070	4.497.290
Danaro e valori in cassa	8.975	11.813
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.933.044	4.509.103

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile. Sebbene l'art. 2435-bis del codice civile preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter del codice civile.

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

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

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia un risultato di esercizio di euro 154.990.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

La richiesta deriva in primo luogo dalla necessità di analizzare meglio i dati relativi ai conguagli da fatturare in soci; i dati pervenuti alla Cooperativa dalla Società Astolia risultavano incongruenti rispetto ai dati in possesso della Cooperativa. In secondo luogo dall'avvicinarsi del Responsabile Amministrativo, dimessosi a fine anno, che non ha potuto dare pienamente il passaggio di consegne al nuovo Responsabile.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

Commento

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

Commento

La cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022, prima che cambiasse lo scenario mondiale, aveva diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Aveva inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse).

Pur avendo un rendimento atteso a scadenza, lo scenario inflattivo e la crescita del costo del denaro a livello generalizzato, aveva portato alla riduzione dei valori di mercato negli ultimi anni: nel 2023 e nel 2024 si è assistito ad una netta ripresa dei valori mobiliari. Seppur non tutti i titoli hanno ancora recuperato l'intero valore di carico, si assiste ad una progressiva crescita dei valori. Per la Cooperativa alcuni titoli iscritti nell'attivo circolante presentano ancora un valore di mercato al 31/12/2025 inferiore a quello di carico (costo), seppur in netta ripresa rispetto all'anno scorso. Per tali titoli ne deriverebbe l'obbligo di adeguamento sulla base dei corretti principi contabili. Trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui era concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve.

La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli. Tale facoltà è stata prorogata anche per l'esercizio 2025. La Cooperativa non si è avvalsa di tale facoltà, in quanto il fondo svalutazione titoli al 31/12/2025 è capiente rispetto alla svalutazione rilevata sulla base del valore di mercato.

Cambiamenti di principi contabili

Commento

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

Correzione di errori rilevanti

Commento

Non si rilevano errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Commento

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

Criteri di valutazione applicati

Commento

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	% ammortamento
Spese programmi software	33,33

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

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

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

I criteri di ammortamento non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente. L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni materiali	% ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	In base alla durata della concessione
Spese incrementative su fabbricati in diritto di superficie	Minore tra durata concessione e vita utile intervento
Fabbricati strumentali e commerciali in diritto di proprietà	4
Fabbricati di proprietà ad uso civile	4
Impianto caldaie	6,67
Pompe ed elementi di regolazione termica	20
Mobili ed arredi	15
Macchine d'ufficio elettroniche	20
Macchine ordinarie d' ufficio	12
Attrezzature	20

I beni di esiguo valore, comunque non superiori a euro 516,46, sono stati interamente spesi nell' esercizio.

Nell' esercizio in cui il cespite viene acquistato l'ammortamento viene dimezzato nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti in corso d'anno.

Si fa presente che sul valore del fabbricato è stata eseguita una rivalutazione monetaria ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 02/12/1975 n 576 e un'altra ai sensi e per gli effetti dell' articolo 5 della legge 19/03/1983 n 72.

Gli importi delle rivalutazioni sono stati rispettivamente di euro 504.393 e 2.644.245. A seguito di tali rivalutazioni sono state iscritte nel patrimonio netto riserve di pari importo.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Per gli immobili di proprietà no si è provveduto allo scorporo del terreno sul quale insiste il fabbricato in quanto si ritiene che la separazione del valore del terreno non sarebbe stata significativa .

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porreriparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi; di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).Le partecipazioni in altre imprese che alla data di chiusura dell'esercizio risultano durevolmente di valore inferiore al costo d'acquisto, sono state iscritte a tale minor valore. Tal minor valore è stato ottenuto iscrivendo un fondo svalutazione di euro1.969.

Altri titoli

Gli altri titoli sono stati valutati al costo di acquisto o di sottoscrizione del titolo, costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Operazioni di locazione finanziaria

La Società non detiene beni in locazione finanziaria.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 227.186.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati al costo di acquisto o di sottoscrizione del titolo, costituito dal prezzo pagato comprensivo dai costi accessori, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Come precedente segnalato nel paragrafo " Casi eccezionali " per i titoli iscritti nell'attivo circolante è stato iscritto un fondo svalutazione di euro 84.425.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

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

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

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

Altre informazioni

Commento

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Continuità aziendale e crisi d'impresa

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), ha in essere un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi e dell'assunzione di idonee iniziative. A tal proposito la Cooperativa ha valutato l'effettiva capacità di poter svolgere la prossima attività nei prossimi 12 mesi senza mettere a rischio la continuità aziendale.

Indicatori di bilancio per la valutazione degli equilibri aziendali

Con l'introduzione del D.Lgs. 14/2019 "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza" sono stati introdotti degli "allert" il cui monitoraggio viene effettuato costantemente da Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno. Evidenziamo i risultati del monitoraggio al 31 Dicembre 2025.

Voce di Debito	Allert	Monitoraggio
Debiti per retribuzioni scaduti da almeno 30 giorni	pari ad oltre la metà dell'ammontare complessivo	Regolarità nel pagamento delle retribuzioni
Debiti verso fornitori scaduti da almeno 90 giorni	di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti	I debiti a scadere verso fornitori rientrano nel termine dei 90 giorni.
Esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma,	rappresentino complessivamente almeno il 5% del totale delle esposizioni;	Nessuna segnalazione da parte delle Banche
Debiti verso l'INPS per mancato versamento di contributi previdenziale scaduti da oltre 90 giorni	di ammontare superiore a 15.000 euro e al 30% di quelli dovuti nell'anno precedente	Regolarità dei versamenti contributivi
Debiti verso l'INAIL per premi assicurativi scaduti da oltre 90 giorni	di importo superiore a 5.000 euro	Regolarità dei versamenti contributivi
Debito scaduto e non versato IVA risultante dalle Liquidazioni periodiche	sempre se superiore a 20.000, mentre superiore a 5.000 euro se il debito scaduto è pari o superiore al 10% del volume d'affari dell'anno precedente	Regolarità dei versamenti fiscali
Debiti affidati all'Agenzia Entrate-Riscossione e scaduti da oltre 90 giorni	di importo superiore ad 100.000 euro per le imprese individuali, 200.000 euro per società di persone e 500.000 euro per le altre	Non vi sono carichi affidati all'agenzia della riscossione

Nota integrativa, attivo

Introduzione

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

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Introduzione

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	748.611	73.354.550	3.503.972	77.607.133
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	732.012	31.996.377	-	32.728.389
Svalutazioni	-	-	1.969	1.969
Valore di bilancio	16.599	44.665.166	3.502.003	48.183.768
Variazioni nell'esercizio				

Incrementi per acquisizione	9.635	2.179.114	1.637.571	3.826.320
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.496.681	351.604	1.848.285
Ammortamento dell'esercizio	15.261	2.204.185	-	2.219.446
Totale variazioni	(5.626)	(1.521.752)	1.285.967	(241.411)
Valore di fine esercizio				
Costo	758.246	74.033.433	4.789.938	79.581.617
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	747.273	34.200.563	-	34.947.836
Svalutazioni	-	-	1.969	1.969
Valore di bilancio	10.973	43.139.863	4.787.969	47.938.805

Commento

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	748.611	748.611
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	732.012	732.012
Valore di bilancio	16.599	16.599
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	9.635	9.635
Ammortamento dell'esercizio	15.261	15.261
Totale variazioni	(5.626)	(5.626)
Valore di fine esercizio		
Costo	758.246	758.246
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	747.273	747.273
Valore di bilancio	10.973	10.973

Gli incrementi riguardano implementazioni software.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	72.179.991	280.543	517.698	376.318	73.354.550
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	31.225.900	274.245	496.232	-	31.996.377
Valore di bilancio	44.261.084	6.298	21.466	376.318	44.665.166
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.110.416	8.419	15.967	44.312	2.179.114
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.224.422	-	-	272.259	1.496.681
Ammortamento dell'esercizio	2.189.501	2.455	12.229	-	2.204.185
<i>Totale variazioni</i>	<i>(1.303.507)</i>	<i>5.964</i>	<i>3.738</i>	<i>(227.947)</i>	<i>(1.521.752)</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	73.062.434	288.962	533.665	148.371	74.033.432
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.415.401	276.700	508.461	-	34.200.562
Valore di bilancio	42.954.026	12.262	25.204	148.371	43.139.863

Le Immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	anno in corso	anno precedente	Incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	18.017.566,00	18.654.303,00	-636.737,00
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PPROPRITA'	504.130,00	556.128,00	-51.998,00
BOXEX IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.767.843,00	1.864.482,00	-96.639,00
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	189.360,00	207.691,00	-18.331,00
MAGAZZINO	17.834,00	20.381,00	-2.547,00
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.037.465,83	10.378.037,00	-340.571,17
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	840.874,23	854.835,00	-13.960,77
BOXEX IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.906.590,00	1.960.556,00	-53.966,00
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104,00	1.425.104,00	0,00
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194,00	7.324.194,00	0,00
INCR. DI VALORE IMMOBILI PER MANUT. CICLICHE	923.065,00	1.015.372,00	-92.307,00
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	12.262,00	6.298,00	5.964,00
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	0,00	8,00	-8,00
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	22.109,00	18.004,00	4.105,00
MOBILI E ARREDI	846,00	1.580,00	-734,00
ATTREZZATURE VARIE	2.249,00	1.874,00	375,00
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	148.371,00	376.318,00	-227.947,00
	43.139.863,06	44.665.166,00	-1.525.301,94

Descrizione	Importo
Costo Storico	72.179.991
Rivalutazione Monetaria	3.306.993
Ammortamenti esercizi precedenti	-31.225.900
Saldo al 31/12/2024	44.261.084
Acquisizione dell'esercizio	882.444
Ammontamenti dell'esercizio	-2.189.501
Saldo al 31/12/2025	42.954.026

I Fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti in diritti di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie.

Queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importo al netto dei fondi di ammortamento):

TIPOLOGIA	31/12/2024	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	31/12/2025
Fabbricati Proprietà	29.985.847	831.361	0	-1.806.092	29.011.116
Fabbricati Diritto di Superficie	14.275.327	51.083	0	-383.409	13.942.911

Gli incrementi sono prevalentemente relativi ad interventi di ristrutturazioni alloggi e riqualificazione stabili per complessivi euro 882.444,00. Il numero delle unità immobiliari della Cooperativa è invariato rispetto allo scorso esercizio. Il Patrimonio Immobiliare è così rappresentato:

1.384 alloggi per una superficie totale di mq 82.553,84;

856 autorimesse per una superficie totale di mq 12.523,58;

45 unità commerciali per una superficie totale di mq 4.501,20.

Durante l'esercizio la cooperativa ha completato la ristrutturazione di nr 20 alloggi per un valore di euro 882.444,00, inoltre sono state effettuate opere di minore entità su 34 alloggi e 36 Box che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione oltre ai 15 posti auto coperti di Via XXV Aprile.

Il costo totale di ripristino e di riparazione è pari ad euro 176.589,00.

Dal 1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2025 sono stati assegnati 44 alloggi, 35 Box e 3 spazi commerciali.

I fabbricati realizzati sui terreni di proprietà sono di seguito dettagli nel valore (comprensivi di rivalutazione di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

DESCRIZIONE	31/12/2025	31/12/2024	VARIAZIONI
Garibaldi	2.537.584	2.679.748	-142.164
Bonfanti	1.475.281	1.573.496	-98.215
Cadorna	584.103	620.610	-36.507

XXV Aprile	6.325.722	6.401.866	-76.144
Costa	3.250.256	3.003.610	246.646
Tonale	4.781.717	5.021.097	-239.380
Monte rosa 8/20	4.221.496	4.371.295	-149.799
Bertola	138.089	157.107	-19.018
Repubblica 1	607.989	641.581	-33.592
Monte Rosa 22/26	4.070.828	4.271.993	-201.165
Uff. Amministrativi Via 25 Aprile	174.093	188.950	-14.857
Uff. Soci Via 25 Aprile	15.267	18.741	-3474
Magazzino Monte Rosa 24	17.834	20.781	-2.547
Incremento Val. Manutenziom.Cicliche	923.066	1.015.372	-92.306
Totale al netto dei f.di amm.ti	29.123.324	29.985.847	-892.523

Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

DESCRIZIONE	31/12/2025	31/12/2024	VARIAZIONI
Campo dei Fiori	4.567.655	4.682.826	-115.171
Gransci 68/72 - Turati 2	5.889.008	6.042.812	-153.804
Edicosn Curie	3.033.819	3.088.122	-54.303
Box Brunetti Latini	452.428	461.477	-9.049
Totale al netto F.di Amm.ti	13.942.910	14.275.237	-332.327

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Attrezzature Industriali e commerciali

Categoria Cespite	Saldo 01/01 /25	Incrementi	Saldo 31 /12/25	F.do Amm.to 01/01	Amm.ti 2025	F.do Amm 31/12	Saldo Netto
Imp. Attrez. Manut. Stabili	34.831,00	-	34.831,00	31.981,00	633,00	32.615,00	2.216,00
Imp. Attrez. per Conduzione	63.643,00	8.419,00	72.062,00	60.673,00	1.502,00	62.175,00	9.887,00
Imp. Telefonici	8.169,00	-	8.169,00	7.690,00	320,00	8.010,00	159,00
Imp. Tv	130.392,00		130.392,00	130.392,00		130.392,00	-
Giochi Parchi Quartieri	43.509,00		43.509,00	43.509,00		43.509,00	-
TOTALE	280.543,00	9.419,00	288.963,00	274.245,00	24.555,00	276.701,00	12.262,00

Altri Beni

Categoria Cespiti	Saldo 01/01 /25	Incrementi	Saldo 31 /12/25	F.do Amm.to 01/01	Amm.ti 2025	F.do Amm 31/12	Saldo Netto
Mobili Macch.Ord. Ufficio	86.686,00	-	86.686,00	86.679,00	8,00	86.686,00	-
Elab. Elettronici	181.261,00	9.417,00	190.679,00	172.483,00	4.265,00	176.747,00	13.931,00
Macc. Elettroniche	140.841,00	5.430,00	146.271,00	131.615,00	6.478,00	138.094,00	8.177,00
Automezzi	10.441,00		10.441,00	10.441,00		10.441,00	-
Attrez. Minori	25.153,00	1.119,00	26.371,00	23.278,00	744,00	24.022,00	2.249,00
Mobili Arredi	68.332,00		68.332,00	66.751,00	734,00	67.485,00	846,00
Cespiti Inf. Euro 516,45	4.985,00	-	4.985,00	4.985,00		4.985,00	-
TOTALE	517.699,00	15.966,00	533.765,00	496.232,00	12.229,00	508.460,00	25.203,00

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 148.371 di cui euro 145.938 sono riconducibili a costi pertinenti al Circolo Sempre Avanti e per euro 2.434 riferibili ad intervento sul quartiere di Bonfanti .

Rivalutazioni delle Immobilizzazioni materiali

Ai sensi dell'art 10 Legge nr.72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio dalla Società al 31/12/2025 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Fabbricato	Rivalutazione ex L.576 /75	Rivalutazione exL. 72/83
Fabbricati su terreni di proprietà		
ViaGaribaldin.17		
Abitazioni	24.144	63.868
Commerciali	8.803	23.286
ViaBonfantin.1		
Abitazioni	18.358	96.068

Areecommerciali	1.714	8.970
Via Cadorna n.15		
Abitazioni	14.501	44.074
ViaXXVAprile41		
Abitazioni	169.682	461.627
Areecommerciali	7.572	20.601
Via Andrea Costan.3/5		
Abitazioni	77.941	250.107
Areecommerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
ViaTonalen.5		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
Via Monte Rosan.8/20		
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
ViaBertola		
Areecommerciali	6.011	19.222
UfficiAmministrativi-ViaXXVAprile41/a	3.480	9.469
UfficioSoci-ViaXXVAprile29	384	1.044
Fabbricati su terreni in diritto disuperficie		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e37		
Abitazioni	-	472.318
Areecommerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
Totale	554.364	2.752.629

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le "partecipazioni in altre imprese" rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo. Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 - bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale. Pertanto, richiamando l'art. 2427 - bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile. La Cooperativa possiede n.156 azioni del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano) che sono state contabilizzate al costo di acquisto di Euro 2.715 e n.330 azioni della Banca Popolare di Sondrio rilevate al costo di acquisto di Euro 1.410. Il valore è stato adeguato attraverso l'accantonamento di apposito fondo svalutazione, pari a Euro 1.969. Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Descrizione	Dettaglio		Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Partecipazioni</i>									
	Quote Multiservice	G.M. Gestione	20.088	-	20.088	-	-	-	20.088
	Quote Cooperfidi		6.197	-	6.197	-	-	-	6.197
	Azioni Banco Bpm		2.715	-	2.715	-	-	-	2.715
	Quote Coop. Antonietta		3.099	-	3.099	-	-	-	3.099
	Azioni Banca Sondrio	Popolare di	1.410	-	1.410	-	-	-	1.410
	Azioni Cooperativo Carate	Banca Credito	1.000	-	1.000	-	-	-	1.000
	F.do svalut. partecip. imprese	in altre	-	-	1.969-	-	-	-	1.969-
Totale			34.509	-	32.540	-	-	-	32.540

Altre immobilizzazioni finanziarie:

Descrizione	Dettaglio		Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>altri titoli</i>									
	Cert. Banco Bpm		130.000	-	130.000	-	130.000	-	-
	Btp sc gen 2027		101.745	-	101.745	-	-	-	101.745
	Anima Cedola piu' 2027		99.984	-	99.984	-	-	-	99.984
	BTP 22/26 3,5		71.744	-	71.744	-	71.744	-	-
	Titoli di Stato BTP sc 2033 5,75%		721.111	-	721.111	-	-	-	721.111
	Titoli di Stato BTP sc 2033 2,45%		286.034	-	286.034	-	-	-	286.034
	Titoli di Stato BTP sc 2030		1.493.984	-	1.493.984	-	-	-	1.493.984
	Obbligazioni Bps		415.000	-	415.000	-	-	-	415.000
	BTP 3,40 sc marzo 2025		149.860	-	149.860	-	149.860	-	-
	Pictet GLB		-	-	-	300.000	-	-	300.000
	Etica Obbligazioni		-	-	-	300.000	-	-	300.000
	Arca Impresa Rendita		-	-	-	400.000	-	-	400.000
	Anima Cedola più 2028		-	-	-	300.000	-	-	300.000
	Btp 24/29 3%		-	-	-	202.571	-	-	202.571
	Anima liqu. Euro Classe AM		-	-	-	135.000	-	-	135.000
Totale			3.469.462	-	3.469.462	1.637.571	351.604	-	4.755.429

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

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

	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	824.911	824.911	824.911	-
Crediti tributari	110.670	110.670	109.496	1.174
Imposte anticipate	20.262	20.262	-	-
Crediti verso altri	963	963	963	-
Totale	956.806	956.806	935.370	1.174

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variatione assoluta	Variatione %
<i>verso clienti</i>									
	Fatture da emettere	191.479	462.752	-	-	209.442	444.789	253.310	132
	Note credito da emettere a clienti terzi	-	-	-	-	39.722	39.722-	39.722-	-
	Clienti terzi Italia	434.486	9.243.449	-	-	9.192.407	485.528	51.042	12
	Effetti all'incasso	6.732	3.918	-	-	6.732	3.918	2.814-	42-
	Crediti verso soci conguagli	20.465	411.887	-	-	281.892	150.460	129.995	635
	Crediti verso soci deposito cauzionale	2.807	5.457	-	-	3.954	4.310	1.503	54
	Effetti insoluti	-	7.675	-	-	4.861	2.814	2.814	-
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	144.752-	-	-	-	82.434	227.186-	82.434-	57
	Tot.Crediti Vs Clienti	511.217	10.135.138	-	-	9.821.444	824.911	313.694	

La voce "Crediti verso Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce si è incrementata di Euro 313.694 rispetto all'anno precedente. La voce Crediti verso soci per conguagli entro

l'esercizio, pari a Euro 150.460 oltre euro 11.958 rilevate nelle fatture da emettere per complessivi euro 162.418, rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per Euro 39.722).

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>crediti tributari</i>									
	Erario /liquidazione IVA ^c	328.963	501.472	-	-	723.944	106.491	222.472-	68-
	Erario per anticipi tfr	2.398	-	-	-	1.224	1.174	1.224-	51-
	Ritenute subite	14.475	2.085	-	-	14.475	2.085	12.390-	86-
	Erario c/acconti Ires	353.404	395.644	-	-	749.048	-	353.404-	100-
	Erario c/acconti Irap	22.463	23.200	-	-	44.743	920	21.543-	96-
	Totale	721.703	922.401	-	-	1.533.434	110.670	611.033-	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>imposte anticipate</i>									
	Crediti per imposte anticipate	21.594	-	-	-	1.332	20.262	1.332-	6-
	Totale	21.594	-	-	-	1.332	20.262	1.332-	

Per le imposte anticipate si rimanda ad apposito paragrafo .

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso altri</i>									
	Anticipi diversi	991	7.159	-	-	6.227	1.923	932	94
	Depositi cauzionali per utenze	733	1.024-	-	-	-	291-	1.024-	140-
	Depositi cauzionali vari	-	1.147	-	-	4.180	3.033-	3.033-	-
	Credito carta di credito	-	5.052	-	-	4.995	57	57	-
	Crediti vari v /terzi	2.307	-	-	-	-	2.307	-	-

Totale	4.031	12.334	-	-	15.402	963	3.068-
---------------	--------------	---------------	----------	----------	---------------	------------	---------------

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Commento

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>									
	Altri titoli negoziabili	2.836.076	809.992	-	-	239.791	3.406.277	570.201	20
	F.do svalutazione titoli negoziabili	89.975-	5.550	-	-	-	84.425-	5.550	6-
	Arrotondamento	-					1	1	
	Totale	2.746.101	815.542	-	-	239.791	3.321.853	575.752	

Nell'attivo circolante sono iscritti titoli per euro 3.406.278, parzialmente svalutati per euro 84.425. Come già avuto modo di precisare nella parte introduttiva si ritiene che il fondo sia capiente rispetto alla svalutazione rilevata sulla base del valore di mercato.

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilità liquide</i>									
	Banche c/c	4.497.290	14.042.835	-	-	15.616.055	2.924.070	1.573.220-	35-
	Cassa assegni	-	2.330.825	-	-	2.330.825	-	-	-
	Cassa contanti	11.715	1.722.763	-	-	1.725.638	8.840	2.875-	25-
	Cassa valori	98	36	-	-	-	134	36	37
	Totale	4.509.103	18.096.459	-	-	19.672.518	2.933.044	1.576.059-	

Le disponibilità liquide sono riportate per il loro effettivo importo, verificando per quanto riguarda i depositi bancari, la congruità con le operazioni di riconciliazione .

Ratei e risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei attivi	23.687	46.622	-	-	23.687	46.622	22.935	97
	Risconti attivi	365.784	71.481	-	-	186.802	250.463	115.321-	32-
	Totale	389.471	118.103	-	-	210.489	297.085	92.386-	

I ratei attivi per complessivi € 46.622 comprendono interessi maturati su titoli per € 35.889 e altri ratei per ricavi di diversa natura per € 10.733. I risconti di durata superiore a 5 anni sono pari a euro 30.976 e sono relativi ai costi di transazione dei mutui ripartiti per la durata degli stessi.

Risconti attivi		
Consumi stag. Termica 2026		12.683
Costi transazione mutui Bpm e Bcc		133.558
Polizze ass.ve compet. 2026		2.690
Fideiussioni comp. 2026		7.760
Risconto manut. Riscal. E acs		21.721
Progetti centrali termiche		43.463
Sinistri esito 2026		14.305
canoni e altri costi compet. 2026		14.283
Totale		250.463

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

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

Patrimonio netto

Introduzione

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	115.458	609	-	-	1.450	114.617	841-	1-
	Totale	115.458	609	-	-	1.450	114.617	841-	
<i>Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>									
	Riserva da soprapprezzo	306.855	930	-	-	-	307.785	930	-
	Totale	306.855	930	-	-	-	307.785	930	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva rivalut L.576 /1975	504.394	-	-	-	-	504.394	-	-
	Riserva rivalut L.72 /1983	2.644.245	-	-	-	-	2.644.245	-	-
	Totale	3.148.639	-	-	-	-	3.148.639	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva legale	2.223.209	36.398	-	-	-	2.259.607	36.398	2
	Totale	2.223.209	36.398	-	-	-	2.259.607	36.398	
<i>Altre riserve</i>									
	Riserva indisp. garanzia titoli	50.244	-	-	-	50.244	-	50.244-	100-
	Riserva indivisibile	7.360.914	131.533	-	-	-	7.492.447	131.533	2
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1-	-	-	-	-	1-	-	-
	Totale	7.411.157	131.533	-	-	50.244	7.492.446	81.289	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	121.327	154.990	-	-	121.327	154.990	33.663	28
	Totale	121.327	154.990	-	-	121.327	154.990	33.663	

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

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

La Cooperativa presentava al 01/01/25 una riserva vincolata pari a Euro 50.244. Tale riserva era stata creata a seguito della sensibile riduzione dei valori sul mercato mobiliare. In data 24/05/2025 è stata girocontata a Riserva Legale Indivisibile articolo 12.

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	114.617	114.617	-
<i>Totale</i>			<i>114.617</i>	<i>114.617</i>	-
<i>Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>					
	Capitale	B;D	307.785	-	307.785
<i>Totale</i>			<i>307.785</i>	-	<i>307.785</i>
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	3.148.639	-	3.148.639
<i>Totale</i>			<i>3.148.639</i>	-	<i>3.148.639</i>
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	2.259.607	-	2.259.607
<i>Totale</i>			<i>2.259.607</i>	-	<i>2.259.607</i>
<i>Altre riserve</i>					
	Utili	B;D	7.492.446	-	7.492.446
<i>Totale</i>			<i>7.492.446</i>	-	<i>7.492.446</i>
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>13.323.094</i>	<i>114.617</i>	<i>13.208.477</i>
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

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

Il capitale sociale è così dettagliato:

Descrizione	Numero 31/12/2024	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31/12/2025	Valore Quote	Valore Nominale
Soci Cooperatori	24	0	0	24	0,26	6,24
Soci Cooperatori	1.198	0	-43	1.155	5	5.959,80
Soci Cooperatori	2.117	81	-85	2.113	25,82	54.557,66
Totale Soci	3.339	81	-128	3.292		60.523,70

Integrazioni 5 quote	2.115	0	-20	2.095	25,82	54.092,90
Totale Quote	5.454	81	-148	5.387		114.616,60

Fondo per rischi ed oneri

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Fondi per rischi e oneri</i>									
	Fondo manutenzioni future	220.011	200.000	-	-	9.817	410.194	190.183	86
	F.DO SUP. BARRIERE ARCHITETT.	70.549	20.000	-	-	59.250	31.299	39.250-	56-
	F.do impianti gas	50.000	-	-	-	-	50.000	-	-
	F.DO INT 23/24 SU LIB. CHIUSI	1.743	-	-	-	-	1.743	-	-
	Totale	342.303	220.000	-	-	69.067	493.236	150.933	

Per quanto riguarda il " fondo manutenzioni cicliche " segnaliamo che la Cooperativa con fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare procede con una certa sistematicità ad interventi di manutenzione .

Nel 2025 il fondo è stato utilizzato per euro 9.817 ed integrato di euro 200.000.

Il suddetto incremento avviene in quanto si è reso necessario effettuare una redazione della sanatoria degli edifici del quartiere Tonale.

Nel corso dell'esercizio 2020 il CdA aveva deliberato un piano di intervento al fine di eliminare le barriere architettoniche ancora presenti in alcuni edifici di proprietà: in ogni esercizio vengono accantonati Euro 20.000 che saranno utilizzati per far fronte alle opere di adeguamento. Nel 2025 sono stati effettuati interventi ed il fondo è stato utilizzato per euro 59.250.

Con la stessa logica, dal 2023 si è creato un fondo per far fronte ad un piano di verifica ed eventuale sostituzione degli impianti all'interno degli appartamenti, per un accantonamento annuo di Euro 50.000. Nel 2025 non sono stati effettuati accantonamenti ed interventi in tal senso.

Trattamento di fine rapporto di lavoro

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	407.145	44.058	121.048	330.155
	Totale	407.145	44.058	121.048	330.155

Il fondo rappresenta l'effettivo debito verso i dipendenti al 31 12 25 al netto degli anticipi corrisposti e rimborsi corrisposti.

Debiti

Introduzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
41.122.660	42.979.212	- 1.856.552

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	20.053.679	(348.815)	19.704.864	16.455.864	3.249.000
Debiti verso banche	11.663.172	(1.300.857)	10.362.315	1.320.455	9.041.860
Debiti verso altri finanziatori	2.208.618	18.613	2.227.231	20.141	2.207.090
Debiti verso fornitori	1.648.430	394.139	2.042.569	2.042.569	-
Debiti tributari	513.315	(313.917)	199.398	199.398	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.729	(5.918)	23.811	23.811	-
Altri debiti	6.862.270	(299.798)	6.562.472	375.352	6.187.119
Totale	42.979.212	(1.856.553)	41.122.660	20.437.590	20.685.069

Dettaglio Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>debiti verso soci per finanziamenti</i>									
	Debiti v/soci deposito libero	16.308.679	3.341.491	-	-	5.044.306	14.605.864	1.702.815-	10-
	Debiti v/soci deposito vincolato	3.745.000	1.899.000	-	-	545.000	5.099.000	1.354.000	36
	Totale	20.053.679	5.240.491	-	-	5.589.306	19.704.864	348.815-	

Finanziamento soci

I finanziamenti effettuati dai soci, e compresi nella voce D del passivo di stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria. Si specifica che la raccolta del Risparmio sociale è limitata ai soli soci della Cooperativa ed è effettuata esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale.

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

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

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

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

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Provvedimento Banca Italia 8 Novembre 2016

Descrizione	31/12/2025
A - Valore del prestito sociale	19.704.864
B - Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	13.326.645
C - Limite massimo della raccolta (b x 3)	39.979.935
Rapporto tra prestito sociale e limite massimo raccolta	0,49

Indice di struttura finanziaria

L'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: $(PN+Debiti M/L)/AI$:

$$(13.478.084+20.705.210) / 47.938.805 = 0,71$$

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

Questo indice risulta fortemente influenzato dalla collocazione del valore del deposito libero tra i debiti a breve, pur avendo dimostrato una forte stabilità negli anni.

Infatti se dovessimo rifare il rapporto di cui sopra considerando il debito sociale come debito a medio lungo, l'indice di struttura finanziaria sarebbe pari a 1,02.

Indice vincolo di liquidità

Il regolamento della Cooperativa approvato con Assemblea dei Soci del 25 maggio 2019, prevede anche un vincolo minimo di liquidità della raccolta del Prestito sociale, disciplinato dall'art. 1 del Regolamento.

Il suddetto articolo del Regolamento di Prestito sociale prevede, che almeno il 30% dei fondi derivanti dalla raccolta di Prestito sociale sia sempre mantenuta in forma liquida o in attività prontamente liquidabili.

Si riporta il calcolo dell'indice con riferimento al 31 dicembre 2025

DETERMINAZIONE VINCOLO DI LIQUIDITÀ

Art. 1 Regolamento Prestito

Raccolta prestito sociale al 31/12/2025	19.704.864
30% Disponibilità prontamente liquidabile	5.911.459

Disponibilità
effettive

BIII	Attività Finanziarie	3.321.853
CI	Crediti entro 12 mesi	935.370
CIV	Disponibilità liquide	2.933.044
	Totale	7.190.267

Come evidenziato in tabella il vincolo di liquidità risulta rispettato.

Il regolamento del 8 novembre 2016 della Banca d' Italia prevede anche un divieto di rimborso " a vista " : il socio che vuole ritirare il proprio prestito sociale deve fornire un preavviso minimo di 24 ore.

Situazione prestito sociale

	2025	2024	2023	Incrementi / Decrementi
Entro 12 mesi:				
Risparmio sociale ordinario	14.605.864	16.308.679	16.443.506	- 1.702.816
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	1.850.000	470.000	1.380.000	1.380.000
Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi	16.455.864	16.778.679	17.823.506	- 322.816
Oltre 12 mesi				-
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	3.249.000	3.275.000	3.710.000	- 26.000
Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi	3.249.000	3.275.000	3.710.000	- 26.000
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	19.704.864	20.053.679	21.533.506	- 348.816

Descrizione	2025	2024	2023
Saldo al 31/12/2024	20.053.679	21.533.506	22.626.516
Versamenti del periodo	5.091.537	3.555.091	6.214.945
Interessi capitalizzati	148.954	210.441	158.822
Prelievi	- 5.589.307	5.245.359	7.466.777
Saldo al 31/12/2025	19.704.864	20.053.679	21.533.506

I tassi di remunerazione del Prestito Sociale al 31/12/2025 sono i seguenti:

- infruttifero per giacenze inferiori a Euro 500,00;
- da Euro 500,01 a Euro 10.000,00 - tasso del 0,70%;
- da Euro 10.000,01 a Euro 30.000,00 - tasso del 0,80%;
- da Euro 30.000,01 a Euro 50.000,00 - tasso del 1,00%;
- oltre Euro 50.000,00-tasso dall1,30%.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variatz. assoluta	Variatz. %
<i>debiti verso banche</i>									
	Mutui ipotecari bancari	10.124.150	-	-	-	1.030.752	9.093.398	1.030.752-	10-
	Finanz.a medio/lungo termine bancari	1.539.022	-	-	-	270.105	1.268.917	270.105-	18-
Totale		11.663.172	-	-	-	1.300.857	10.362.315	1.300.857-	

Dettaglio nel paragrafo " debiti assistiti da garanzie reali".

MUTUI:			IMPORTO ORIGINARIO	ENTRO 12 MESI 2026	OLTRE 12 MESI 2027-2030	OLTRE 5 ANNI	TOTALE
Banca Popolare Sondrio	Mutuo fondiario	Ipoteca immobile via Gramsci 68	700.000	48.580	205.596	54.347	308.523
Credito Cooperativo Carate Brianza	Mutuo fondiario n. 680913	Ipoteca immobile via Campo dei Fiori 33 - mappale 322	400.000	26.686	113.497	84.722	224.904
Credito Cooperativo Carate Brianza	Mutuo fondiario n. 681129	Ipoteca immobile via XXV Aprile - mappale 94, 98, 166, 167, 168, 170, 245, 255	12.000.000	971.681	4.035.441	3.552.849	8.559.972

FINANZIAMENTI:			IMPORTO ORIGINARIO	ENTRO 12 MESI 2026	OLTRE 12 MESI 2027-2030	OLTRE 5 ANNI	TOTALE
Banca Popolare Sondrio	Mutuo chirografario	BTP Agosto 2030 di 1,6 ml.	1.500.000	150.731	603.446	-	754.178
Banca Popolare Sondrio	Mutuo chirografario	BTP Ottobre 2023 di 405k Obblig.PopSo Settembre 2026 di 415k	1.200.000	122.777	391.962	-	514.739

Nel corso dell'esercizio 2020, a sostegno delle imprese colpite dal Covid-19, le banche hanno accordato moratorie a totale sospensione delle rate (capitale e interessi) sui mutui in essere: la Cooperativa ha ottenuto la sospensione delle rate

mutuo per il secondo semestre 2020. Gli interessi maturati da pagare con dilazione pari alla durata residua dei mutui sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %	
<i>debiti verso altri finanziatori</i>										
	Finanziamento Lombardia	Regionale	2.184.477	22.613	-	-	- 2.207.090	22.613	1	
	Finanziamento Sempre Avanti	Circolo	24.141	-	-	-	4.000	20.141	4.000-	17-
	Totale		2.208.618	22.613	-	-	4.000	2.227.231	18.613	

Il finanziamento ottenuto dal Circolo Sempre Avanti Srl è fruttifero di interessi.

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni. La rivalutazione ISTAT dell'esercizio è pari a Euro 22.613 ed è iscritta a Conto Economico tra gli oneri finanziari.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %	
<i>debiti verso fornitori</i>										
	Fatture da ricevere da fornitori		258.733	866.081	-	-	238.261	886.553	627.820	243
	Fornitori terzi Italia		1.389.513	4.472.096	-	-	4.705.677	1.155.932	233.581-	17-
	Partite commerciali passive da liquidare		84	376	-	-	376	84	-	-
	Totale		1.648.330	5.338.553	-	-	4.944.314	2.042.569	394.239	

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31/12/2025

Nell'esercizio 2025 sono state accantonate fatture pervenute all'inizio del 2026 di competenze dell'esercizio 2025 in misura maggiore all'esercizio precedente.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %	
<i>debiti tributari</i>										
	Erario c/riten.su dipend.e ass.	redd.lav.	21.321	139.420	-	-	148.643	12.098	9.223-	43-
	Erario c/rit.redd.lav.autonomo		94	12.261	-	-	12.160	195	101	107
	Addizionale regionale		-	14.375	-	-	13.998	377	377	-

Erario c/ritenute sociali	depositi	58.511	55.416	-	-	59.763	54.164	4.347-	7-
Erario c/Ires		410.004	534.921	-	-	812.361	132.564	277.440-	68-
Erario c/Irap		23.301	22.280	-	-	45.581	-	23.301-	100-
Debito per imposta di bollo		84	-	-	-	84	-	84-	100-
Totale		513.315	778.673	-	-	1.092.590	199.398	313.917-	

Per le imposte si rimanda ad apposito paragrafo.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>									
	INPS dipendenti	24.836	202.291	-	-	205.655	21.472	3.364-	14-
	INAIL dipendenti /collaboratori	183	2.298	-	-	2.481	-	183-	100-
	Enti previdenziali e assistenziali vari	4.710	51.451	-	-	53.822	2.339	2.371-	50-
	Totale	29.729	256.040	-	-	261.958	23.811	5.918-	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>altri debiti</i>									
	Sindacati c/ritenute	-	2.054	-	-	1.640	414	414	-
	Debito verso soci conguaglio	209.917	-	-	-	209.917	-	209.917-	100-
	Debiti diversi oltre 12 mesi	-	304	-	-	-	304	304	-
	Astolia cadaie	299.043	-	-	-	-	299.043	-	-
	Anticipi da clienti	61.117	-	-	-	61.117	-	61.117-	100-
	Personale c/retribuzioni	86.103	-	-	-	-	66.589	19.514-	23-
	Debito cauzione telecomandi 25 Aprile	-	480	-	-	-	480	480	-
	Debito interessi su cauzione	136	-	-	-	-	136	-	-
	Deposito cauzionale alloggi	6.087.575	242.819	-	-	281.873	6.048.521	39.054-	1-
	Cauzioni pass. comm.li e box	93.178	27.400	-	-	2.019	118.559	25.381	27
	Debito x interessi su cauzioni	17.717	2.371	-	-	51	20.037	2.320	13
	Debiti v/soci c/anticipazioni	26	465	-	-	465	26	-	-
	Debiti vs soci per capitale da rimborsare	7.458	1.451	-	-	547	8.362	904	12
	Totale	6.862.270	800.340	-	-	1.100.139	6.562.472	299.799-	

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/2025 e la quota di 14^ mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2026. L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza. I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti.

Il debito verso Astolia Caldaie è riconducibile alla quota capitale da rimborsare per la sostituzione delle Centrali termiche entro i prossimi 5 anni.

I depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Introduzione

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	19.704.864	19.704.864
Debiti verso banche	9.093.398	1.268.917	10.362.315	-	10.362.315
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	2.227.231	2.227.231
Debiti verso fornitori	-	-	-	2.042.569	2.042.569
Debiti tributari	-	-	-	199.398	199.398
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	23.811	23.811
Altri debiti	-	-	-	6.562.472	6.562.472
Totale debiti	9.093.398	1.268.917	10.362.315	30.760.345	41.122.660

I finanziamenti della Banca Popolare di Sondrio sono garantiti dai Titoli di stato (BTP) iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, fino a concorrenza del capitale erogato. Le ipoteche gravanti sugli immobili di proprietà della Cooperativa sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogante	Importo originario mutuo	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo BCC Carate Brianza	12.000.000	24.000.000	14/04/2034
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2030
Mutuo BCC Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033

Totale Ipoteche su mutui		25.990.000	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
Totale Ipoteche su finanziamento regionale		1.507.075	
TOTALE IPOTECHE		27.497.075	

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei Passivi su Interessi	24.944	3.472	-	-	14.495	13.921	11.023-	44-
	Ratei Passivi Diversi	6.738	9.537	-	-	6.738	9.537	2.799	42
	Totale	31.682	13.009	-	-	21.233	23.458	8.224-	

Nella voce " Ratei passivi su interessi " sono iscritti per competenza gli interessi passivi non corrisposti sulle rate mutuo del 2020 per effetto della " moratoria Covid-19" concessa dagli istituti di credito.

Nella voce " Ratei passivi diversi" sono iscritte quote di costi 2025 la cui documentazione è pervenuta nel 2026, tra cui ratei consumi acqua e riaddebiti condominiali ricevuti nel 2026 ma di competenza 2025.

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

Introduzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

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

Saldo al31/12/2025	Saldo al31/12/2024	Variazioni
8.499.483	7.718.298	781.185

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavivenditeprestazioni	8.326.117	7.574.200	751.917
Altricavieproventi	173.366	144.098	29.268
Totale	8.499.483	7.718.297	781.185

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Canoni di godimento	3.828.803	3.726.221	102.582
Canone aggiuntivo (recuperi pluriennali)	464.515	455.448	9.067
Canoni di locazione	394.300	400.102	-5.802
Recupero spese accessorie	2.668.194	2.716.500	-48.306
Conguaglio spese da soci	122.696	-189.453	312.149
Recupero manutenzioni ordinarie	399.707	264.014	135.693
Recupero manutenzioni straordinarie	425.929	147.541	278.388
Recupero altre spese	21.972	53.811	-31.839
Arrotondamenti netti	1	16	-15
TOTALE	8.326.117	7.574.200	751.917

I canoni di godimenti ordinari e gli affitti commerciali delle unità immobiliari ammontano a complessivi euro 4.223.103 e riportano le variazioni sopra riportate, rispetto al 2024.

Canoni	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Via Garibaldi	136.200,00	98.726	37.474
Via Bonfanti	103.514,00	102.804	710
Via Cadorna	56.958,00	58.374	-1.416
Via XXV Aprile	676.537,00	673.913	2.635
Via Andrea Costa	395.146,00	364.779	30.367
Via Tonale	538.175,00	540.703	-2.528
Via Monte Rosa 8/20	323.763,00	315.715	8.048
Via Monte Rosa 22/26	382.893,00	376.395	6.498
Via Campo dei Fiori	286.238,00	283.832	2.406
Via Gramsci - Turati	630.262,00	629.381	881
Via Repubblica 1	48.332,00	46.755	1.577
Via Marie Curie - Edison	286.909	289.839	-2.930
Via XXV Aprile - Boxes (B.Latini)	57.542,00	49.327	8.215
Via Andrea Costa - Boxes	24.123,00	20.094	4.029
Via Tonale - Boxes	44.861,00	43.879	982
Via Monte Rosa 8/20 - Boxes	28.075,00	28.093	-18
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	59.614,00	56.378	3.236
Via Campo dei Fiori Boxes	29.522,00	30.048	-526
Via Gramsci/Turati - Boxes	87.047,00	87.384	-337
Via Marie Curie/Edison - Boxes	24.565	24.320	245
Via Bertola	2.827,00	5.583	-2.756
Totale	4.223.103,30	4.126.322	96.792

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno e calcolate in via preventiva come anticipi; a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare o da riconoscere ai soci assegnatari nell'esercizio successivo (fatturazione a luglio 2026). Nell'anno 2025 il conguaglio è a favore di Benefica. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro (122.698). La differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti e alla normale rotazione delle unità immobiliari. La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale netto di Euro 3.197.515 sono: recupero spese accessorie; conguaglio spese da soci; recupero manutenzioni ordinarie.

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli Lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto Totale
VIA GARIBALDI 17	88.133	76.688	87.460	-11.196	76.264
VIA BONFANTI 1	69.770	70.246	60.320	2.923	63.244
VIA CADORNA 15	77.814	83.916	59.097	13.158	72.255
VIA XXV APRILE 41	650.276	679.513	570.347	47.035	617.382
VIA BRUNETTO LATINI BOX	23.321	17.383	21.363	-5.314	16.049
VIA XXV APRILE POSTI AUTO	6.098	5.721	4.608	-261	4.347
VIA A. COSTA 3/5	296.670	315.439	270.427	19.183	289.610
VIA A. COSTA 3/5 BOX	5.643	15.091	4.882	8.733	13.615
VIA TONALE 5	539.762	538.972	500.921	6.609	507.530
VIA TONALE 5 BOX	13.078	9.822	10.174	-2.326	7.848
VIA MONTE ROSA 8/20	392.017	388.310	382.761	-991	381.770
VIA M. ROSA 8/20 BOX	14.866	10.790	11.181	-2.474	8.707
VIA C. DEI FIORI	332.351	318.275	315.398	-7.871	307.527
VIA C. DEI FIORI BOX	11.683	11.516	7.996	729	8.725
VIA GRAMSCI/TURATI	341.512	386.003	333.608	47.093	380.701
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	22.616	14.989	17.582	-4.401	13.181
VIA REPUBBLICA 1	25.141	21.393	23.215	-3.098	20.117
VIA M. ROSA 22/26	236.313	249.139	233.188	14.460	247.648
VIA M. ROSA 22/26 BOX	13.076	9.888	10.394	-1.115	9.279
QUART. EDISON/CURIE	151.731	152.011	145.711	2.496	148.207
QUART. EDISON/CURIE BOX	7.175	5.019	4.184	-675	3.509
Totale	3.319.046	3.380.124	3.074.818	122.698	3.197.515

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a € 162.418 è stata iscritta tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre l'importo a debito € 39.722 degli stessi è iscritto tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere. La differenza netta a credito della Cooperativa è pari a € 122.698.

ALTRI RICAVI E PROVENTI	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Recupero da assicurazioni	80.110	45.288	34.822
Rimborsi spese	20.004	16.913	3.091
Proventi diversi	15.722	119	15.603

Tassa ammissione soci	3.600	15.800	-12.200
Sopravvenienze attive	53.929	65.976	-12.047
TOTALE	173.365	144.096	29.269

Costi della produzione

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

Saldo al31/12/2025	Saldo al31/12/2024	Variazioni
7.451.860	6.759.722	692.138

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	932	1.286	-354
Servizi	3.986.410	3.324.251	662.159
Godimento di beni di terzi	4.477	5.004	-527
Salari e stipendi	504.643	545.858	-41.215
Oneri sociali	145.940	153.051	-7.111
Trattamento di fine rapporto	44.058	45.471	-1.413
Altri costi del personale	51.244	18.266	32.978
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	15.261	19.575	-4.314
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.204.185	2.153.815	50.370
Svalutazioni crediti attivo circolante	51.576	50.669	907
Altri accantonamenti	220.000	240.202	-20.202
Oneri diversi di gestione	223.134	202.274	20.860
Totale	7.451.860	6.759.722	692.138

MATERIE, SUSSIDIARIE E MERCI	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
materiale per ufficio	800	1.094	- 294
Carburante automezzi	132	192	- 60
Totale	932	1.286	- 354

COSTI PER SERVIZI

COSTI PER SERVIZI	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Spese generali	233.693	324.401	-90.708
Consulenze, prestazioni, collaborazioni	194.729	183.301	11.428

Spese per immobili	3.527.808	2.784.712	743.096
Oneri bancari	30.180	31.377	-1.197
Totale	3.986.410	3.323.791	662.619

GODIMENTO BENI DI TERZI	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Noleggi	4.477	5.004	-
Totale	4.477	5.004	-

COSTI PER IL PERSONALE

COSTO DEL PERSONALE	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Salari e stipendi	504.643	545.858	-41.215
Oneri sociali	145.940	153.051	-7.111
Trattamento di fine rapporto	44.058	45.471	-1.413
Altri costi del personale	51.244	18.266	32.978
Totale	745.885	762.646	-16.761

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31/12/2025	31/12/2024	Incrementi / decrementi
Imposte e tasse diverse	14.792	17.611	-2.819
Imu	123.067	123.518	-451
Altri costi	60.337	7.835	52.502
Sopravvenienze passive	23.286	48.669	-25.383
Multe e ammende	1.832	4.641	-2.809
Totale	223.314	202.274	21.040

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

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

Saldo al31/12/2025	Saldo al31/12/2024	Variazioni
(340.813)	(395.033)	54.220

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da partecipazione	450	360	90
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	140.729	113.255	27.474
Proventi diversi dai precedenti	8.811	7.476	1.335
(Interessi e altri oneri finanziari)	- 490.803	- 516.124	25.321
Totale	- 340.813	- 395.033	54.220

-

-

Composizione dei proventi e degli oneri finanziari**Proventi**

-

Descrizione	Altre
Dividendi	450
Totale	450

-

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli		140.730	140.730
Interessi bancari e postali		203	203
Altri proventi	8.602	5	8.607
Totale	8.602	140.938	149.540

Oneri

-

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Interessi e oneri su mutui	198.178	220.829	-
Interessi passivi verso Soci	211.317	210.441	876
Interessi e oneri diversi	24.517	27.342	-
Interessi su depositi cauzionali	34.177	33.391	786
Rivalutazione finanziamento regionale	22.614	24.121	-
Totale	490.803	516.124	-

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

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Voce di Ricavo

Riconoscimento importi non dovuti da parte fornitore	27.752
Differenze stanziamenti e storni	26.177
Totale	53.929

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

Voci di Costo

Differenze fatt. da emettere su piani pluriennali	6.937
Sistemazione conguagli pregressi	3.103
Stanziamanti Non recuperati	3.099
Differenze stanziamenti e storni	6.787
Totale	19.926

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

Introduzione

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

IRES

Risultato lordo ires senza imposte anticipate	684.530
Detassazione utili coop prevalenti(57%)	- 390.182
Utile che concorre a formare il reddito ires	294.348
Differenze permanenti : costi indeducibili	10.511.088
Ricavi non imponibili	- 8.086.264
Agevolazioni coop indivisa rendita	- 441.240
Imu	- 49.093
Reddito imponibile	2.228.839
Aliquota al 24%	534.921
Agevolazione fiscale risparmio energetico	- 262
Agevolazione fiscale eliminazione barriere architettoniche	- 6.451
Ires competenza	528.208

L' imposta Irap è stata determinata con il sistema retributivo per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è stata determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto delle rendite catastali .

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 86,72%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 13,28%.

IRAP

Valore della produzione	670.348
Deduzione	99.053
Reddito Imponibile	571.295
Aliquota al 3,90%	22.280

Imposte differite e anticipate

In bilancio risulta un credito per ires anticipata di euro 20.262 .

Il credito è stato rilevato sulla svalutazione dei titoli iscritti tra le attività finanziarie.

IRES ANTICIPATA	Ammontare temporanee	31/12/2024		31/12/2025				
		differenze	Effetto ires 24%	fiscale	Ammontare temporanee	differenze	Effetto ires 24%	fiscale
Imposte anticipate								
f.do svalutazione titoli attivo circolante		89.975		21.594		84.425		20.262
Totale imposte anticipate				21.594				20.262

Nota integrativa, altre informazioni**Introduzione**

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

Dati sull'occupazione**Introduzione**

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

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	2	10	1	13

Nel corso dell'esercizio in esame ci sono state due dimissioni ed una nuova assunzione .

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

Introduzione

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	30.988	42.000

Il compenso dei sindaci evidenziato in tabella ,come da delibera assembleare del 24 05 25 è comprensivo anche dell' attività di revisione legale dei conti.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

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

Ente erogante	Importo originario mutuo	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo BCC Carate Brianza	12.000.000	24.000.000	14/04/2034
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2030
Mutuo BCC Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033

Totale Ipotecche su mutui		25.990.000	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
Totale Ipotecche su finanziamento regionale		1.507.075	
TOTALE IPOTECHE		27.497.075	

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate .

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

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

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

Commento

Non sussistono fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio da segnalare.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Introduzione

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Introduzione

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

Azioni proprie e di società controllanti

Introduzione

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

Informazioni relative alle cooperative

Introduzione

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

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

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.326.117	7.868.401	94,5	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Commento

In base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Si attesta inoltre che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 del codice civile e che le stesse sono di fatto osservate:

divieto di distribuzione dei dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;

divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto dei dividendi;

divieto di distribuzione delle riserve fra i soci durante la vita sociale;

devoluzione, in caso di scioglimento della Società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale versato e i dividendi eventualmente maturati ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Commento

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si fa presente che nel corso dell'esercizio sono state presentate e accolte, sussistendo i requisiti di legge e di statuto, numero 18 domande di ammissione socio. Sono state anche esaminate ed accolte 23 domande di recesso soci. Sono state deliberate anche 2 esclusioni. Si è proceduto ad eliminare dal libro soci anche 40 soci a seguito di comunicazione di decesso.

Al 31/12/2025 la compagine sociale è composta da 3.292 soci.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Commento

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

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Commento

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

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

Commento

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di trasparenza, la Società attesta di non aver ricevuto nessun contributo o altro vantaggio economico da parte delle Pubbliche Amministrazioni .

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio apri a 154.990 euro come segue :

- euro 46.497 (pari al 30 % dell'utile) a Riserva Legale Indivisibile;
- euro 4.650 (pari al 3% dell'utile) al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- euro 103.843 (pari al 67% dell' utile) ad altra Riserva Indivisibile.

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo 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, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

Maria Chiara Fumagalli

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE

Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese

Premessa

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile d'esercizio di euro 154.990. Il progetto di bilancio è stato messo a nostra disposizione in data 28.04.2026 in occasione dell'approvazione dello stesso da parte del Consiglio di Amministrazione.

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, co. 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 del bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa – Utilizzo delle deroghe contabili

Richiamiamo l'attenzione, come effettuato per l'esercizio precedente, sul paragrafo della Nota integrativa che riporta informazioni pertinenti riguardanti a:

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

Alla chiusura del 2021 e nel primo trimestre 2022, la Cooperativa aveva diversificato la propria liquidità investendo in strumenti finanziari a breve-medio termine. In seguito allo shock inflattivo e al rialzo dei tassi, i valori di mercato dei titoli hanno subito un deprezzamento, con parziale recupero nel 2023-2025. Tuttavia, al 31/12/2025, alcuni strumenti iscritti nell'attivo circolante presentano ancora un *fair value* inferiore al costo storico, sebbene in miglioramento rispetto all'esercizio precedente. In assenza di deroghe, ciò avrebbe comportato l'obbligo di svalutazione ai sensi dei principi contabili (OIC e IAS 39/IFRS 9).

Tuttavia, il DL 73/2022 (modificato e interpretato dall'OIC con Doc. n. 11/2023) ha concesso la facoltà di non procedere alla svalutazione, salvo casi di impairment durevole, subordinando l'esercizio dell'opzione al vincolo di riserve/utili equivalenti. La deroga, applicabile anche per il 2025, consente la selezione puntuale dei titoli da non svalutare.

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. 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 eventuali 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.
- 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.

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.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e 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 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 non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non è stata presentata denuncia al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri 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 qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Nella redazione del bilancio, gli Amministratori 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 termine di 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio

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

B2.1) Natura mutualistica

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

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

- 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 del Codice civile il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2025, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci.

B2.2) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

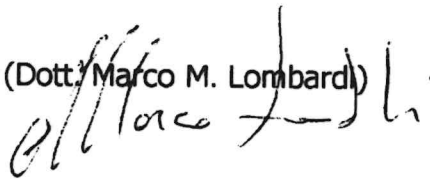
- Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;

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 chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori. Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

La presente relazione viene approvata all'unanimità dal Collegio Sindacale e firmata dal proprio Presidente.

Novate Milanese, li 13 maggio 2026.

(Dott. Marco M. Lombardi)


COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI
NOVATE MILANESE

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi
dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59

*Ai Soci della
COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE
VIA XXV Aprile 37
20026 Novate Milanese (MI)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE (la Società), redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del cod. civ., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, la revisione legale ex art. 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 14 maggio 2026

Crowe Bompani Srl



Gabriella Ricciardi
(Revisore legale)