

# COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA 2 GIUGNO, 2 PESCHIERA BORROMEO MI
Codice Fiscale	80044610154
Numero Rea	MI 427136
P.I.	05923640154
Capitale Sociale Euro	21666.38 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A109072



## Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	5.708.250	5.667.306
III - Immobilizzazioni finanziarie	50.162	49.982
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.758.412</b>	<b>5.717.288</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	3.000.000	3.000.000
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	241.628	416.147
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	569.372	1.026.746
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.620	3.620
<b>Totale crediti</b>	<b>572.992</b>	<b>1.030.366</b>
IV - Disponibilità liquide	209.271	388.053
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.023.891</b>	<b>4.834.566</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>8.891</b>	<b>7.612</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>9.791.194</b>	<b>10.559.466</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	21.666	21.641
III - Riserve di rivalutazione	1.815.634	1.815.634
IV - Riserva legale	5.159.922	6.107.938
VI - Altre riserve	153.446	153.446
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(207.404)	(948.016)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.943.264</b>	<b>7.150.643</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>62.400</b>	<b>58.400</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>22.416</b>	<b>21.983</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.131.067	1.547.881
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.598.952	1.738.238
<b>Totale debiti</b>	<b>2.730.019</b>	<b>3.286.119</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>33.095</b>	<b>42.321</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>9.791.194</b>	<b>10.559.466</b>

# Conto economico

**31-12-2025 31-12-2024**
**Conto economico**

<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	410.245	3.370.965
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	(940.000)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(940.000)
5) altri ricavi e proventi		
altri	22.430	922.717
Totale altri ricavi e proventi	22.430	922.717
Totale valore della produzione	432.675	3.353.682
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	553	5
7) per servizi	240.047	3.773.805
8) per godimento di beni di terzi	2.510	2.616
9) per il personale		
a) salari e stipendi	61.645	60.841
b) oneri sociali	12.769	12.778
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.675	4.454
c) trattamento di fine rapporto	4.675	4.454
Totale costi per il personale	79.089	78.073
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	88.087	92.943
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	88.087	92.943
Totale ammortamenti e svalutazioni	88.087	92.943
12) accantonamenti per rischi	56.000	-
14) oneri diversi di gestione	72.631	80.620
Totale costi della produzione	538.917	4.028.062
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(106.242)	(674.380)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.502	2
Totale proventi diversi dai precedenti	2.502	2
Totale altri proventi finanziari	2.502	2
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	97.310	266.328
Totale interessi e altri oneri finanziari	97.310	266.328
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(94.808)	(266.326)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(201.050)	(940.706)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	6.354	7.310
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.354	7.310
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(207.404)	(948.016)

# 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.

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 una perdita di esercizio di euro 207.404,00. La perdita recepisce il decremento a Conto Economico dei ricavi da locazione, i costi relativi all'esposizione finanziaria ed agli ammortamenti delle immobilizzazioni.

### **FATTI DI RILIEVO 2025**

L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato dalla prosecuzione delle operazioni di cessione dell'area edificabile denominata "Parco delle Rogge" a Rozzano a fronte della permuta di un immobile in corso di costruzione in Lissone Via Carlo Porta n.23 che ha portato con sé un importante contributo 'sismabonus acquisti' dell'importo di € 816.000. Ciò ha permesso alla Cooperativa di cedere il credito chiudendo importanti debiti verso fornitori e ottenendo liquidità immediata e nell'arco dei prossimi quattro anni.

La fine dei lavori di costruzione si è protratta più a lungo del previsto determinando uno slittamento della campagna di vendita ad ottobre inoltrato e di conseguenza le relative assegnazioni. Nei mesi invernali si è proceduto quindi a realizzare la campagna di vendita dei n.10 alloggi e n.14 posti auto avvalendosi della consulenza di una nota agenzia immobiliare.

Le azioni intraprese ed il controllo dei flussi di cassa con proiezioni triennali hanno permesso al Consiglio di Amministrazione di valutare costantemente la situazione finanziaria della Cel e mantenere l'equilibrio finanziario necessario.

Nell'ottica della dismissione del patrimonio, pur con dispiacere, si è completata la trattativa di vendita degli spazi nel sottotetto dell'immobile dell'incorporata Cooperativa Edificatrice Socialista di Segrate, operazione che ha prodotto un notevole contributo sia dal punto di vista finanziario per gli anni 2025, 2026 e 2027 sia dal punto di vista economico all'atto della cessione definitiva che avverrà nel 2027.

Il costante monitoraggio dei costi generali di gestione ha portato alla verifica dei contratti fornitori determinando un effetto migliorativo dall'esercizio 2025; dal lato ricavi invece, la politica di mettere a reddito altri spazi inutilizzati degli uffici della Cooperativa ha permesso di coprire quasi totalmente i costi diretti delle utenze della Sede.

La struttura ha inoltre contribuito al risultato di esercizio con la propria capacità lavorativa e con la ricerca di nuove opportunità lavorative per "prestare ai soci servizi diretti ad assisterli nell'uso e nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari o proprietari o degli edifici e complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese" come da art. 4, secondo comma del nostro Statuto.

Per quanto riguarda le partecipazioni, non si rilevano variazioni nell'anno 2025.

In ordine agli accantonamenti per svalutazione crediti, nel 2025 si è ritenuto di non operare alcun accantonamento non avendo nuove posizioni di grave morosità degli inquilini.

Nel 2025 ha avuto seguito l'azione ingiuntiva da parte dello Studio di progettazione dell'intervento Parco delle Rogge, il cui incarico avevamo risolto, e si è arrivati alla chiusura attraverso una transazione di importo superiore a quanto previsto ma con un esborso rateale consono alle esigenze della Cooperativa.

Nel corso dell'anno 2025 si sono svolte n.1 Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio d'Esercizio 2024. Si sono svolte n.7 riunioni del CdA in modalità video e/o in presenza.

-

## Criteri di formazione

### Redazione del bilancio

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

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

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

### Principi di redazione

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

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

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

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

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



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

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

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

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato il tema della continuità aziendale ed in particolare, in fase di predisposizione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'impresa di continuare ad operare mantenendo il proprio equilibrio economico, patrimoniale e finanziario.

Le azioni intraprese ed il controllo dei flussi di cassa, anche attraverso una proiezione triennale degli stessi, hanno permesso al Consiglio di Amministrazione di verificare costantemente la situazione finanziaria ed il mantenimento dell'equilibrio finanziario necessario; in particolare il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto necessario, nel corso del 2025, aggiornare e rivedere il business plan con il supporto di un professionista esterno, al fine di avere uno strumento completo di monitoraggio economico finanziario pluriennale; dall'esame dello stesso si conferma la sostenibilità finanziaria della Cooperativa per i prossimi 12 mesi.

## **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

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

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

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

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

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

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

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

## Criteri di valutazione applicati

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

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

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

## Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Fabbricati	1,11% - 1,5% + 3%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni	12% - 20% - 25% - 33%

Si è proceduto come da piani di ammortamento in corso.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.



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

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

Descrizione	Importo
Legge n.2/2009	1.815.634

Nel 2019 si è portata a termine il recupero/ristrutturazione dell'immobile sito in Via Papa Giovanni a Peschiera Borromeo, ottenendo di fatto n.24 alloggi adibiti in locazione abitativa e n.1 unità adibita a salone polifunzionale.

Il valore originario dell'immobile è stato pertanto aumentato dei costi di produzione. Il totale cambiamento intervenuto, ha richiesto anche una nuova linea rispetto alla residua possibilità di utilizzazione del bene che oggi si può ritenere illimitata dal momento che gli interventi futuri di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria ne manterranno uno standard qualitativo aggiornato e prolungato nel tempo. Effettuati con cadenza ciclica, renderanno infinita la vita utile del cespite.

Quanto sopra ha indotto già nel 2019 a riesaminare il piano di ammortamento del bene, estrapolando il valore della parte di bene strumentale, ed a indicare di non procedere con l'ammortamento economico. Le opere di manutenzione ordinaria verranno iscritte annualmente a C.E. mentre le opere di manutenzione straordinaria verranno iscritte ad aumento del valore del cespite nel caso si riferiscano a spese che ne aumentino sempre la vita utile

## Terreni e fabbricati

Totale rivalutazioni dei terreni e fabbricati esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 1.815.634.

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali e precisando che ai fini dell'ammortamento il valore dei terreni va scorporato sulla base di stime - secondo il disposto dell'OIC 16 - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore dei fabbricati.

## 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.).

**Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese**

Descrizione	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	367
Partecipazione Coop Lombardia	1.549
Partecipazioni Finabita	1.254
Partecipazioni Immob. C.C.F.S.	46.422
F.do svalutazioni Partecipazioni	(0)

**Crediti**

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo, valore che coincide con il valore normale. Trovano collocazione tra i crediti immobilizzati i depositi cauzionali pagati.

**Operazioni di locazione finanziaria**

Non sono presenti beni acquistati in locazione finanziaria.

**Rimanenze**

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi; gli stessi sono comunque stati capitalizzati entro il limite del valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato

**Rimanenze**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Rimanenze</i>									
	Rimanenze immobile via Carlo Porta n.23 Lissone	3.000.000	-	-	-	-	3.000.000	-	-
	<b>Totale</b>	<b>3.000.000</b>	-	-	-	-	<b>3.000.000</b>	-	-

Il valore delle rimanenze si riferisce a un intero immobile in corso di costruzione identificato come categoria F3 sito in Via Carlo Porta n.23 a Lissone, avuto come contropartita in permuta a seguito della cessione dell'area edificabile Parco delle

Rogge coma da atto notarile del 24/12/2024.. Pertanto, il valore di acquisto di tale immobile costituito da n.10 unità immobiliari a destinazione abitativa con annessi n.14 posti auto, è stato rilevato nelle rimanenze al valore di acquisto di € 3.000.000,00.

I costi sostenuti nel 2025 per l'Intervento Lissone sono stati interamente spesi nell'esercizio.

Il rinvio delle vendite delle n.10 unità immobiliari a destinazione abitativa con annessi n.14 posti auto di Lissone comporta il mantenimento del valore rilevato nelle rimanenze al 31/12/2025, invariato quindi rispetto all'atto notarile del 24/12/2024 dell'immobile sito in Via Carlo Porta n.23 a Lissone.

## **Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati**

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

## **Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita**

Nella voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita" sono collocati l'immobile in Via Ca' Matta che verrà ceduto nel 2026, numero 3 Unità in Via Cesare Battisti a Segrate.

## **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 12.635,41.

## **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. .

## **Patrimonio netto**

Le voci sono esposte 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

Nella voce "Trattamento di fine rapporto subordinato" è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art.2120 C.C., tenendo conto delle disposizioni legislative e delle specialità 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 corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le eventuali anticipazioni corrisposte e le quote utilizzate per le cessazioni dei rapporti di lavoro intervenuti in corso d'esercizio.

## 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.

## Altre informazioni

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## Nota integrativa abbreviata, attivo

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

### **Immobilizzazioni**

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

### Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale Immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	7.659.728	49.982	7.709.710
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.882.422		1.882.422
Svalutazioni	110.000	-	110.000
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.667.306</b>	<b>49.982</b>	<b>5.717.288</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	1.998	180	2.178
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(127.033)	-	(127.033)
Ammortamento dell'esercizio	88.087		88.087
<b>Totale variazioni</b>	<b>40.944</b>	<b>180</b>	<b>41.124</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	7.595.677	50.162	7.645.839
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.777.427		1.777.427
Svalutazioni	110.000	-	110.000
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.708.250</b>	<b>50.162</b>	<b>5.758.412</b>

### Operazioni di locazione finanziaria

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

### **Attivo circolante**

**Crediti**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variatz. assoluta	Variatz. %
<i>Crediti</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	27.751	7.455	-	-	9.362	25.844	1.907-	7-
	Clients terzi Italia	121.318	589.141	-	-	608.661	101.798	19.520-	16-
	Crediti diversi	15.527	180	-	-	30	15.677	150	1
	Crediti diversi	21.481	-	-	-	-	21.481	-	-
	Crediti da sisma bonus	816.000	-	-	-	469.248	346.752	469.248-	58-
	Crediti vari da personalizzare	29.586	-	-	-	-	29.586	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	2.633	45.284	-	-	9.494	38.423	35.790	1.359
	Erario c/IRES	85	-	-	-	85	-	85-	100-
	Erario c/IRES in detrazione o comp.	1.664	-	-	-	1.664	-	1.664-	100-
	Erario c/IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/IRAP in detrazione o comp.	2.420	2.447	-	-	2.420	2.447	27	1
	Erario c/rimborsi imposte	3.620	-	-	-	-	3.620	-	-
	Erario c/altri tributi	917	-	-	-	917	-	917-	100-
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	12.635-	-	-	-	-	12.635-	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	-
	<b>Totale</b>	<b>1.030.367</b>	<b>644.507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.101.881</b>	<b>572.992</b>	<b>457.375-</b>	

**Oneri finanziari capitalizzati**

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



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

### Patrimonio netto

#### Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	21.641	50	-	-	25	21.666	25	-
	<b>Totale</b>	<b>21.641</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>21.666</b>	<b>25</b>	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva da rival.ex DI 185/08	1.815.634	-	-	-	-	1.815.634	-	-
	<b>Totale</b>	<b>1.815.634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.815.634</b>	<b>-</b>	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	6.107.938	-	-	-	948.016	5.159.922	948.016-	16-
	<b>Totale</b>	<b>6.107.938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948.016</b>	<b>5.159.922</b>	<b>948.016-</b>	
<i>Altre riserve</i>									
	Riserva da condono L.289 /2002 Finanz.2003	153.446	-	-	-	-	153.446	-	-
	<b>Totale</b>	<b>153.446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153.446</b>	<b>-</b>	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Perdita d'esercizio	948.016-	207.404-	-	-	948.016-	207.404-	740.612	78-
	<b>Totale</b>	<b>948.016-</b>	<b>207.404-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948.016-</b>	<b>207.404-</b>	<b>740.612</b>	

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.

Il Capitale Sociale, come la Riserva di rivalutazione del capitale sociale prevista dall'art.7 c.1,2,3, L. 59/92, risulta disponibile per la distribuzione al socio solo a seguito del recesso del socio medesimo.

Il Capitale Sociale al 31/12/2025 ammonta a euro 21.666,38 ed è così suddiviso:

N. quote	Importo quote	Totale
n. 2640	2,58	6.811,20
n. 8	25,80	206,40
n. 28	25,82	722,96
n. 554	25,00	13.850,00
n. 1	50,82	50,82

Il Cda ha accolto n.2 ammissioni a socio, n.1 recesso ed ha provveduto al rimborso del Capitale Sociale.

Il numero totale dei soci al 31/12/2025 è 2.733.

## Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	21.666	21.666	-
<i>Totale</i>			21.666	21.666	-
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	1.815.634	-	1.815.634
<i>Totale</i>			1.815.634	-	1.815.634
<i>Riserva legale</i>					
	Capitale	B	5.159.922	-	5.159.922
<i>Totale</i>			5.159.922	-	5.159.922
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	B	153.446	-	153.466
<i>Totale</i>			153.446	-	153.466
<i>Totale Composizione voci PN</i>			7.150.668	21.666	7.129.022
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutarî; "E" altro</b>					

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



## Debiti

### Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>									
	Mutui ipotecari bancari	1.909.836	-	-	-	127.868	1.781.968	127.868-	7-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	631.951	49.919	-	-	371.951	309.919	322.032-	51-
	Fornitori terzi Italia	187.707	897.223	-	-	1.042.720	42.210	145.497-	78-
	Erario c/riten.su redd. lav.dipend.e assim.	1.866	8.500	-	-	8.334	2.032	166	9
	Erario c/riten.su redd. lav.assimilato	560	1.874	-	-	1.957	477	83-	15-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	890	20.998	-	-	21.588	300	590-	66-
	Erario c/imposte sostitutive su TFR	21	88	-	-	101	8	13-	62-
	INPS dipendenti	2.490	19.231	-	-	18.932	2.789	299	12
	INPS collaboratori	587	2.949	-	-	2.996	540	47-	8-
	INAIL dipendenti /collaboratori	88	204	-	-	290	2	86-	98-
	Depositi cauzionali ricevuti	550.096	120.826	-	-	81.152	589.770	39.674	7
	Debiti verso soci diversi	26	-	-	-	26	-	26-	100-
	Personale c /arrotondamenti	-	3	-	-	-	3	3	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	1	-
	<b>Totale</b>	<b>3.286.118</b>	<b>1.121.815</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.677.915</b>	<b>2.730.019</b>	<b>556.099-</b>	

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	1.737.621	1.737.621	1.737.621	992.398	2.730.019

INTERVENTO	TIPOLOGIA	MUTUO CONCESSO DA	IMPORTO ORIGINARIO MUTUO	MUTUO AL NETTO ACCOLTI RIMBORSO	CADENZA RATA C/ADD. IN CONTO	SCADENZA MUTUO	TASSO
Peschiera Borromeo L. King 6	Residenziale	Unipol /BPER	8.000.000,00 €	48.457,00 €	mensile	31/12/2033	4.550%
Peschiera Borromeo Via 2 Ristr. Giugno /P.Giovanni XXIII	All. residenziale	Intesa	700.000,00 €	490.169,00 €	semestrale	01/04/2038	3.3351% + euribor
Peschiera Borromeo Via P. Ristr. Giovanni xxiii	All.residenziale /strumentale 424.000,00	Intesa	1.000.000,00 €	881.221,00 €	semestrale	01/07/2042	2.631%+ euribor 6MM
Segrate Via C. Battisti	ex sede Coop. Segrate incorporate	Bpm	200.000,00 €	28.184,00 €	mensile	31/08/2027	4.200%
TOTALE			17.700.000,00 €	1.738.236,00 €			



## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

## Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
		Ricavi soci canoni godimento alloggi	193.978
		Ricavi soci per recupero spese ordinarie	29.121
		Ricavi cessione immobili	52.514
		Ricavi canoni locazioni commerciali	134.632
		<b>Totale</b>	<b>410.245</b>
2)	<i>Variatione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</i>		
		Rimanenze finali intervento	3.000.000
		Rimanenze iniziali intervento	(3.000.000)
		<b>Totale</b>	<b>-</b>
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>		
		Recupero spese affitto immobili strumentali	16.432
		Risarcim.danni perdita prodotti/sinistri	12
		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	613
		Arrotondamenti attivi diversi	24
		Altri ricavi e proventi imponibili	5.100
		Ricavi Tassa Ammissione soci	250

Arrotondamento	(1)
<b>Totale</b>	<b>22.430</b>

## 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.

7)	<i>Costi per servizi</i>	
	Costi costruzione Spese tecniche	13.967
	Costi costruzione immobile da personalizzare	26.998
	Assistenza software	4.522
	Spese telefoniche ordinarie	900
	Spese telefoniche radiomobili	220
	Servizi internet	2.515
	Energia elettrica	6.621
	Riscaldamento	7.419
	Acqua potabile	91
	Pulizia locali	1.900
	Manutenzione attrezzature	187
	Canoni di manutenzione attrezzature	2.753
	Manutenzione fabbricati strumentali	14.866
	Manutenzione fabbricati non strumentali	29.542
	Spese condominiali su beni propri	11.456
	Consulenze Amministrative e Fiscali	14.798
	Consulenze Tecniche	9.894
	Consulenze Legali	23.828
	Consulenze Notarili	6.011
	Contributi INAIL co.co.co	52
	Compensi amministratori co.co.co.	8.675
	Compensi sindaci professionisti	12.740
	Rimborsi spese sindaci professionisti	123
	Contrib. previd. ammin. co.co.co.	1.966
	Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.	790
	Gestione fotocopiatrici	105
	Servizi contabili di terzi	7.887

	Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	11.528
	Revisoni e certificazioni	11.870
	Spese generali varie	1.139
	Ricerca, formazione e addestramento	448
	Servizi di terzi mensa aziendale	2.000
	Commissioni e spese bancarie	2.238
	Arrotondamento	(2)
	<b>Totale</b>	<b>240.047</b>
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>	
	Canoni noleggio attrezzature deducibili	2.510
	<b>Totale</b>	<b>2.510</b>
a)	<i>Salari e stipendi</i>	
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	61.645
	<b>Totale</b>	<b>61.645</b>
b)	<i>Oneri sociali</i>	
	Contributi INPS dipendenti ordinari	12.643
	Premi INAIL	126
	<b>Totale</b>	<b>12.769</b>
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>	
	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	4.675
	<b>Totale</b>	<b>4.675</b>
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	
	Amm.ti ordinari fabbricati civili	84.688
	Amm.ti ordinari impianti specifici	1.234
	Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta	489
	Amm.ti ordinari mobili e arredi	1.420
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	256
	<b>Totale</b>	<b>88.087</b>
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>	
	Acc.to altri fondi rischi	56.000
	<b>Totale</b>	<b>56.000</b>
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	
	Omaggi con val.unit>lim.art.108 c.2 inde	92
	IMU	58.514
	Diritti camerali	126
	Imp. bollo, registro e concess. govern.	1.854
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.644
	Altre imposte e tasse deducibili	405
	Imposta Di Pubblicità	309
	Spese, perdite e sopravv.passive inded.	1.575
	Contributi associativi	7.261

	Cancelleria varia	168
	Abbonamenti, libri e pubblicazioni	407
	Arrotondamenti passivi diversi	16
	Erogaz.liberali non deducib. art.100 c.2	260
	<b>Totale</b>	<b>72.631</b>
<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>		
	Interessi attivi su c/c bancari	1
	Interessi attivi diversi	2.500
	Interessi attivi deposito C.C.F.S.	1
	<b>Totale</b>	<b>2.502</b>
<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>		
	Oneri finanziari diversi	97.310
	<b>Totale</b>	<b>97.310</b>
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>		
	IRAP corrente	6.354
	<b>Totale</b>	<b>6.354</b>
21)	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	
	Conto economico	(207.404)
	<b>Totale</b>	<b>(207.404)</b>

## Proventi e oneri finanziari

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

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

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

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

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

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



## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

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

### **Dati sull'occupazione**

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

	Numero medio
Impiegati	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>2</b>

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

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.

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	10.639	12.863

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

DESCRIZIONE	31/12/2025
Garanzia Ipotecaria su immobili intervento Peschiera (Unipol Banca)	1.100.400
Garanzia ipotecaria su immobili intervento Paullo (Unipol Banca)	5.894.308
Garanzia ipotecaria sottotetti corpo A Pesch. (Brera Sec. Srl)	1.381.800
Garanzi ipotecaria finanz. Peschiera corpo B (Intesa San Paolo)	1.621.275
<b>Totale Ipoteche</b>	<b>9.997.783</b>

Garanzie ricevute da F. Centrale garanzia per covid 19 euro 23.993,00.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

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

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Nei primi mesi dell'anno 2026 con la collaborazione di una nota agenzia immobiliare si è proceduto con la campagna di commercializzazione degli alloggi dell'immobile in Lissone Via Carlo Porta n.23, al fine di ottenere di liquidità. I futuri Soci Assegnatari beneficeranno in particolare di abitazioni progettate e realizzate in modo da migliorare la qualità della vita e permettere un'elevata prestazione energetica coprendo buona percentuale del fabbisogno con fonti rinnovabili. Si completeranno a breve anche le operazioni per la costituzione del Condominio Porta23 in Lissone.

Tale collaborazione ha attualmente portato alla sottoscrizione di n. 2 preliminari di assegnazione ed a incontri con potenziali acquirenti che consentirà nell'arco dei prossimi 12/18 mesi di realizzare il piano vendite previsionale degli immobili iscritti tra le "rimanenze"; la Cooperativa otterrà la necessaria provvista per sostenere gli impegni già assunti e potrà valutare di provvedere alla riduzione dei finanziamenti in essere e di riproporsi con la necessaria cautela sul mercato immobiliare del nostro territorio.

E'continuo inoltre, il monitoraggio del patrimonio immobiliare fonte di reddito in quanto in assegnazione ai soci.

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

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**

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**

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**

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

## **Informazioni relative alle cooperative**

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



Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	410.245	275.612	67,2	SI

### Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

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

- 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 delle 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

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

Il Cda delibera, entro sessanta giorni, sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale. La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci dopo che il nuovo socio abbia effettuato il versamento del capitale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione.

### Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del Codice civile si precisa che i soci sono stati coinvolti nelle attività sociali. La gestione aziendale è stata condotta uniformandosi ai criteri di economicità cercando di utilizzare con efficienza le risorse disponibili e di contenere i costi; il tutto in conformità al carattere cooperativo della società.

### Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o

aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che non ha ricevuto nessun tipo di contributo.

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita d'esercizio pari a euro 207.404,00 mediante l'utilizzo della Riserva Legale.



## **Nota integrativa, parte finale**

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

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Bianco Barbara

