EDIFICATRICE UGUAGLIANZA – SOCIETA' COOPERATIVA

Via Rotondi nr. 93 – 20037 Paderno Dugnano (MI)

Capitale Sociale Euro 21.666 i.v.

Codice Fiscale 03268360157 – Partita IVA 00746290964

Iscritta al Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi al numero 03268360157

Numero REA: MI-110964 – Numero di Iscrizione all'Albo delle Cooperative: A164305

RELAZIONE SULLA GESTIONE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

Redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile

INTRODUZIONE

Signori soci,

Il Bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31 dicembre 2024, che hanno portato un Utile netto di Euro 544.041 (Euro 369.007 al termine dell'esercizio precedente).

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del Codice Civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato redatto con riferimento alle norme del Codice Civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

STRUTTURA DI GOVERNO E ASSETTO SOCIETARIO

La *mission* della società è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: soci, clienti e dipendenti.

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- assemblea dei soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il Consiglio di Amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo statuto;

- Consiglio di Amministrazione, che opera per il tramite degli Amministratori Delegati;
- Collegio Sindacale;
- Società di revisione, in conformità alle disposizioni della Legge 59 articolo 15 del 31/01/1992.

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per statuto non siano espressamente riservati all'assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della società.
Il Collegio Sindacale è composto da 3 Sindaci Effettivi e 2 Supplenti, nominati dall'assemblea dei soci, che durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.
La società si è dotata di un sistema di controllo interno costituito da regole, procedure e struttura organizzativa volte a monitorare:

- l'efficienza ed efficacia dei processi aziendali;
- l'affidabilità dell'informazione finanziaria;
- il rispetto di leggi, regolamenti, statuto sociale e procedure interne;
- la salvaguardia del patrimonio aziendale.

ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Caratteristiche della società in generale

La nostra particolare e storica attività non risente degli effetti ordinari dei mercati, non essendo legata ad operazioni di speculazione e di profitto. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

Prospettiva della continuità della Cooperativa art. 2423 bis C.C.

L'articolo 2423*bis* del Codice Civile prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto che la Cooperativa costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile.
Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa.
Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio.

I criteri di redazione del Bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella storia della Cooperativa.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci - art. 2528 comma 5°, c.c.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società. Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione, che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel Libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Ristorni

Non sono previsti ristorni specifici. Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi, che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato. Il risultato di esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivati dallo scambio mutualistico con i Soci.

La fiscalità immobiliare delle Cooperative a proprietà indivisa

La tassazione delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa è eccessivamente complicata e iniqua; infatti, per l'imposta IRES è previsto che la tassazione avvenga non solo in base al risultato di esercizio, ma anche sulla base del criterio catastale previsto dall'art. 90 del D.P.R. 917/1986, il quale stabilisce che si assoggettino a tassazione tutti i costi relativi agli immobili.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della Società - art. 2514 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della Società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono; ciò ha consentito l'iscrizione all'albo delle Cooperative a mutualità prevalente, come commentato nella Nota Integrativa, ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente. Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel Libro Soci e in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e, ove occorra, in conformità alle convenzioni comunali;
- l'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue i criteri di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la Cooperativa;

- i proventi dell'attività svolta sono utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e nell'interesse dei Soci.

Situazione generale della Società

L'operato del Consiglio di Amministrazione, oltre ad essere coerente e rispettoso dei criteri cooperativistici e mutualistici, è rivolto unicamente alla continuità aziendale, alla valorizzazione del patrimonio sociale e al preminente scopo di soddisfare i bisogni espressi dei Soci, i quali rappresentano il fulcro catalizzatore della Cooperativa.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nel presentare la Relazione sulla Gestione, allegata al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, si ritiene opportuno illustrare l'insieme delle attività svolte dal Consiglio di Amministrazione, nel rispetto del principio di trasparenza, che deve essere punto di riferimento inderogabile per ogni buona amministrazione.

Cambio fornitori per i servizi di fornitura delle letture per acqua calda e riscaldamento e manutenzione centrali termiche

Nel corso dell'esercizio sociale, a seguito del venir meno del rapporto di fiducia con il precedente fornitore - anche a causa dei ritardi e dei disguidi tecnici occorsi in merito alle letture dei consumi per acqua calda e riscaldamento per gli esercizi 2022/2023 - il Consiglio di Amministrazione ha individuato e conferito incarico a nuovi fornitori per il servizio di letture dei consumi di acqua calda e riscaldamento, nonché per la manutenzione delle centrali termiche.

La risoluzione consensuale dei contratti e la definizione dei rapporti di dare/avere in essere con il precedente fornitore, con decorrenza dal mese di giugno 2024, è stata poi formalizzata nel corso del mese di febbraio 2025.

Bonifica impianto idrico Lamarmora 19 C - D

Nel mese di novembre 2024, L'ATS Città Metropolitana - SS Rhodense ci ha informato di un caso accertato di legionella presso lo stabile di via Lamarmora 19/C. Le analisi microbiologiche effettuate il 15/10/2024 e refertate il 28/10/2024 hanno confermato la presenza di Legionella pneumophila sia nell'impianto dell'acqua calda sia in quello dell'acqua fredda.

In conformità con le linee guida nazionali, l'ATS ha disposto un intervento immediato di bonifica dell'impianto idrico unico che serve sia il civico 19/C che il 19/D. La sanificazione è stata eseguita il 3/12/2024.

Dopo la bonifica, sono stati prelevati nuovi campioni d'acqua, i risultati dell'analisi hanno mostrato valori nei limiti di legge. Per una maggiore tutela, il Consiglio d'Amministrazione ha conferito mandato ad una Società specializzata per la predisposizione di un Documento di Valutazione del Rischio Legionellosi (DVRL) per tutti gli stabili della Cooperativa.

Riqualificazione CT Lamarmora 19CD e Via Tobagi 1/5/7

A luglio 2024 è stata deliberata la riqualificazione della centrale termica a servizio degli stabili di via Lamarmora 19 C e D. I generatori, installati nel 2006, erano ormai obsoleti e danneggiati irreparabilmente. Nell'ambito dell'intervento, oltre alla sostituzione degli impianti, si è deliberato anche l'adeguamento del locale alla normativa antincendio e l'installazione di un sistema di telegestione e contabilizzazione dell'energia termica per i circuiti di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Questo sistema consentirà di ripartire in modo preciso i consumi tra i dovuti stabili.

Inoltre, a settembre 2024, è stata deliberata la sostituzione dei generatori di calore a servizio degli stabili di via Tobagi 1/5/7, installati nel 2007, anche questi obsoleti e, uno dei due installati, danneggiato irreparabilmente; è stato deliberato anche l'adeguamento dell'impianto elettrico a servizio dei generatori, il sistema di trattamento acque per il carico dell'impianto di riscaldamento e l'installazione di un sistema di telegestione.

Nuova rete interrata di distribuzione riscaldamento e acqua calda sanitaria nel complesso di via Cadorna 13 e installazione sistema di contabilizzazione energia termica a servizio degli stabili di via Cadorna 13

Nel corso della stagione termica 2023/2024 si sono verificate problematiche all'impianto di riscaldamento con abbassamenti continui d'acqua all'interno dell'impianto con conseguenti disagi ai Soci. Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi sia negli alloggi che nelle parti comuni in corrispondenza della rete del riscaldamento senza rilevare perdite. Pertanto si è presunto che la perdita o meglio, vista l'entità dei problemi, le perdite, fossero in qualche punto del tratto interrato della, oramai obsoleta, rete di distribuzione. Dopo attenta valutazione si è deciso di abbandonare la vecchia rete e di realizzarne una completamente nuova utilizzando tubazioni pre-isolate in PEX, oltre che sostituire la tubazione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua fredda a servizio della torre. In aggiunta si è provveduti a predisporre la rete per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile di via Cadorna 13 1^ in previsione di un futuro collegamento. Inoltre, si è deciso di installare all'interno della Centrale Termica un sistema di contabilizzazione d'energia termica per i circuiti di riscaldamento e acqua calda sanitaria (Torre), che permette di ripartire in maniera precisa i costi di gestione dell'impianto termico. I lavori sono terminati nel mese di dicembre e proseguiranno nel corso del 2025 con la sistemazione delle aiuole e l'asfaltatura delle parti comuni.

Adeguamento dell'autorimessa Lamarmora 17 ai fini VV.F.

A giugno hanno preso il via i primi interventi previsti per l'adeguamento alla normativa antincendio del comparto box di Via Lamarmora 17:

- Ripristino delle strutture, quali travi, solette, pilastri e setti in cemento armato;
- Stesura di pittura intumescente su tutte le strutture in cemento armato, verticali e orizzontali, per garantire il grado di protezione REI richiesto dai VVF; lavorazioni iniziate nel 2024 e che termineranno indicativamente nella primavera 2025 poiché le zone esposte all'acqua piovana andranno trattate con idonei materiali che richiedono la posa in particolari condizioni atmosferiche;

- Ripristino del manto impermeabilizzante e relativo tappeto d'usura dei corselli (in asfalto o battuto di cemento a seconda dei casi), interventi limitati ad alcune porzioni delle corsie carrabili, laddove si sono manifestati fenomeni d'infiltrazione; tali lavorazioni avranno inizio nel corso del 2025.

Si proseguirà, previo il completamento di adempimenti di carattere burocratico, con lo sviluppo dell'intero progetto previsto dalle normative antincendio.

Progettazione della nuova centrale termica in via Cadorna 4

È stato conferito l'incarico professionale all'Ing. Stegani e all'Arch. Ballabio per la progettazione di un nuovo impianto termico da collocare in una struttura fuori terra. La decisione si è resa necessaria a causa dei frequenti e ingenti allagamenti che, in questi ultimi anni, hanno colpito l'attuale centrale termica, situata nel seminterrato, a seguito di eventi atmosferici eccezionali. Il ripetersi di tali fenomeni, sempre più intensi, ha causato danni significativi, rendendo indispensabile una soluzione definitiva per proteggere l'impianto. Superate le complessità emerse nella definizione del progetto, si presume che i lavori inizieranno nel corso di quest'anno

Prestiti sociali - remunerazione depositi – Prestiti Sociali Vincolati

Nell'ottobre 2024, a seguito del venir meno delle condizioni indicate nella Relazione alla Gestione del Bilancio al 31 dicembre 2023, che avevano determinato a gennaio un aumento dei tassi di remunerazione dei Prestiti Sociali Ordinari dello 0,40% e 0,50% a seconda delle fasce di giacenza, e in seguito alla terza riduzione dei tassi ufficiali applicata dalla BCE nel 2024, sono stati rivisti, con decorrenza dal 1° dicembre 2024, i tassi di interesse lordi sui prestiti sociali ordinari, riducendoli dello 0,30% per tutte le fasce.

Sempre nell'ottobre 2024, ai Soci è stata offerta la possibilità di sottoscrivere, dal 15 ottobre al 15 dicembre, i "Prestiti Sociali Vincolati a 18 mesi" con un tasso lordo del 2,75%. Alla chiusura del periodo di sottoscrizione, risultavano attivi 32 certificati per un totale di € 949.000,00, di cui € 828.000,00 provenienti da prestiti sociali ordinari e € 121.000,00 da nuova raccolta.

Questa iniziativa, come illustrato durante gli incontri con i Soci riguardo al Prestito Vincolato, è stata attuata dalla Cooperativa al solo fine di offrire un'opportunità di investimento vantaggiosa per i Soci, tenendo conto del fatto che la Società ha degli ottimi indici di liquidità.

È importante ribadire che i Prestiti Sociali, sia Ordinari che Vincolati, rappresentano una fonte essenziale di finanziamento per la Cooperativa, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi sociali e statutari. Allo stesso tempo, tali strumenti devono garantire ai Soci un rendimento adeguato, nel rispetto della solidità economica della Cooperativa.

Auspichiamo che il nuovo Consiglio possa replicare, in futuro, l'emissione dei Depositi Sociali Vincolati, proponendo condizioni vantaggiose per i soci, seppur sempre ovviamente adeguate e coerenti con il contesto economico di riferimento.

Assetto di Governance

Come già comunicato al Corpo Sociale, nel corso dell'esercizio 2024, il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle dimissioni rassegnate dalla carica di Vice Presidente, da parte del Consigliere Gianfranco Giovanni Merati

(ferme le deleghe in precedenza conferite al medesimo), ha nominato quale nuovo Vice Presidente, il Consigliere Massimo Borzino.

Il nuovo assetto di governance ed operativo del Consiglio di Amministrazione a far data dal 05/07/2024 è dunque risultato essere il seguente:

- Presidente: BARON FERDINANDO.
- Vice Presidente: MASSIMO BORZINO.

INCARICHI E DELEGHE OPERATIVE:

- **BARON FERDINANDO:** Area Rapporti con gli enti Terzi.
- **BORZINO MASSIMO:** Area Informatica - Area manutenzioni e ristrutturazioni - Area Amministrativa.
- **FIORETTI ANGELO:** Area manutenzioni e ristrutturazioni – Area Rapporti con i Soci e Delegati di Stabile.
- **MERATI GIOVANNI GIANFRANCO:** Area Gestione assegnazioni e pertinenze immobiliari - Area rapporti con i Soci e Delegati di stabile.
- **REDAELLI DONATO SERGIO:** supporto operativo Area amministrativa.

ANALISI DELLO STATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2024

PATRIMONIO IMMOBILIARE: Situazione al 31 DICEMBRE 2024

PERTINENZE	UNITA'	LOCATI	SFITTI	LOCATI	DISDETTATI
				nel 2024	nel 2024
ALLOGGI	438	363	75	9	10
BOXES	352	285	67	5	5
UNITA COMMERCIALI	15	10	5	0	2
CANTINE	62	50	12	0	3

ALLOGGI SFITTI:

N. 24 Stabile di Via Buozzi 46 : non locati in attesa di intervento di riqualificazione articolato;
N. 04 Stabile di Via Cadorna 4 : in attesa di chiamata;
N. 08 Stabile di Via Cadorna 13 1° : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione, n. 7 in attesa di chiamata;
N. 08 Stabile di Via Cadorna 13 2° : n. 2 in assegnazione previa ristrutturazione, n. 6 in attesa di chiamata;
N. 12 Stabile di Via Cadorna 13 T : n. 1 assegnato nel mese di aprile 2025, n. 2 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 9 in attesa di chiamata;
N. 02 Stabile di Via Lamarmora 19/A : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 1 in attesa di chiamata;
N. 02 Stabile di Via Lamarmora 19/B : n. 2 in assegnazione previa ristrutturazione;
N. 06 Stabile di Via Lamarmora 19/C: n. 3 assegnati nel corso del 1° trimestre 2025 a seguito di ristrutturazione e n. 3 in attesa di chiamata;

N. 04 Stabile di Via Tobagi 1/5/7 : n. 1 assegnato nel corso del 1° trimestre 2025 e n. 3 in attesa di chiamata;
N. 04 Stabile di via Rotondi 46/52 : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 3 in attesa di chiamata;
N. 01 Stabile di via Rotondi 93 : in attesa di chiamata.

Si evidenzia che, nel totale dei 75 alloggi attualmente sfitti, risultano compresi n. 24 alloggi ubicati in via Buozzi n. 46, non assegnabili in quanto in attesa di un intervento di completa ristrutturazione. Dei restanti 51 alloggi, alla data del 30 aprile 2025, ne risultano assegnati n. 14

UNITA' COMMERCIALI SFITTE:

N. 1 Stabile di Via Buozzi 46 : contratto di locazione cessato in data 31/01/2019;
N. 1 Stabile di Via Tobagi 3A/3B : contratto di locazione cessato in data 28/04/2022;
N. 1 Stabile di Via Tobagi 7/A : contratto di locazione cessato in data 30/06/2024;
N. 1 Stabile di Via Lamarmora 19B : contratto di locazione cessato in data 26/09/2022;
N. 1 Stabile di Via Varese 18 : contratto di locazione cessato in data 22/08/2024;

ALLOGGI LOCATI:

N. 9 alloggi assegnati "ristrutturati" di cui n. 4 alloggi ristrutturati nel corso del 2024 e n. 5 alloggi oggetto di precedente ristrutturazione.

BOXES SFITTI:

Via Lamarmora 17

N. 36 disponibili

Via Lamarmora 19 A-B

N. 06 disponibili, di cui n. 2 utilizzati come deposito sale e materiale edile

Via Tobagi, 1

N. 05 disponibili

Via Cadorna 4

N. 6 non assegnabili in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve

Via Cadorna 13

N. 9 con assegnazione sospese in attesa della riqualificazione dell'area cortilizia.

Via Buozzi 46

N. 1 disponibili

Via Rotondi 46/52

N. 3 disponibili

Via Rotondi 93

N. 1 non assegnabile in attesa di sistemazione di vizi e irregolarità tecnico/amm.ve.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RILIEVO:

IMPORTO/€	STABILE	INTERVENTO
€ 140.189	Diversi	Ristrutturazione di n. 4 alloggi
€ 12.578	Diversi	Piccoli interventi e verifica impianti di n. 5 alloggi
€ 2.962	Via Tobagi 1, 5, 7	Ripristino muratura zona piano pilotis; ripristino intonaci intumescenti e posa di un pannello REI nell'autorimessa; sostituzione ceramiche pavimento distaccate/rotte locali sala e camera alloggio 432; intervento edile ed idraulico per sostituzione discesa passo rapido alloggio 444
€ 6.706	Via Cadorna 4	Fornitura e posa di n. 3 contabilizzatori riscaldamento e acqua calda sanitaria; sostituzione motore cancello carraio; ripristino muratura parti comuni cantine; sostituzione porta locale magazzino e installazione griglia in alluminio sulla porta centrale idrica.

€ 2.110	Via Cadorna 13 T	Sostituito circolatore elettronico a rotore bagnato in bronzo per impianto acqua calda centralizzata; sostituzione antenne.
€ 1.450	Via Cadorna 13 1a	Riparazione balcone alloggio 124; Fornitura e posa di cappellotto in acciaio per canna fumaria scala C.
€ 2.722	Via Lamarmora 19 C	Riparazione colonne riscaldamento (importo al netto del rimborso assicurativo);
€ 5.849	Via Lamarmora 19 D	Riparazione colonne riscaldamento (importo al netto del rimborso assicurativo); rifacimento antenna TV
€ 7.300	Via Lamarmora 19 CD	Sostituito scambiatore di calore per la produzione di acqua calda sanitaria; nr.2 valvole di intercettazione circuito scambiatore, nr.2 vasi di espansione per circuito sanitario con valvole di sicurezza; collegamento impianto muletto (con apparecch. di proprietà Gaba) provvisorio per la produz. dell'acqua calda sanitaria a seguito della rottura delle caldaie (importo che verrà recuperato assieme alle lavorazioni di riqualificazione della centrale termica)
€ 2.400	Via Lamarmora 19 CDE Box	pulizia e lavaggio di n. 6 pozzi perdenti
€ 184.266		**Totale interventi**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RILIEVO ESEGUITI NEL 2024 CON FATTURAZIONE 2025

IMPORTO/€	STABILE	INTERVENTO
€ 1.105	Via Tobagi 1, 5, 7	Sostituzione pompa bollitore in acciaio
€ 6.497	Via Cadorna 4	Sostituito bruciatore caldaia ACS e n. bruciatore caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento (importo coperto dall'assicurazione – evento atmosferico del 31/10/2023);
€ 1.879	Via Cadorna 13 T	Sostituzione pompa ricircolo acqua calda bruciatore
€ 3.979	Via Cadorna 13	Sostituzione gruppo pompe gemellari circuito primario
€ 5.000	Via Lamarmora 19 AB	Sostituzione bruciatore caldaia n. 1
€ 2.800	Via Rotondi 93	Formazione di controsoffitto vano scala/pianerottolo con sistema anti-sfondellamento
€ 21.260		**Totale interventi**

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

Indicatori finanziari

Con il termine «*indicatori finanziari*» si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità** ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso: un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa.
Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

Analisi della redditività

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite	1.945.872	1.689.510	256.362
Altri ricavi e proventi	114.867	13.293	101.574
Valore della produzione operativa	**2.060.739**	**1.702.803**	**357.936**
Costi esterni operativi	(1.098.738)	(915.389)	183.349
Valore aggiunto	**962.001**	**787.414**	**174.587**
Costo del personale	(161.295)	(160.774)	521
Oneri diversi di gestione tipici	(115.447)	(107.339)	8.108
Margine Operativo Lordo	**685.259**	**519.301**	**165.958**
Ammortamenti e accantonamenti	(44.165)	(47.340)	(3.175)
Margine Operativo Netto	**641.094**	**471.961**	**169.133**
Risultato dell'area finanziaria	(65.875)	(70.431)	(4.556)
Risultato Corrente	**575.219**	**401.530**	**173.689**
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
Risultato ante imposte	**575.219**	**401.530**	**173.689**
Imposte dell'esercizio	(31.178)	(32.523)	(1.345)
Risultato netto dell'esercizio	**544.041**	**369.007**	**175.034**

Indici economici

Qui di seguito vengono riepilogati alcuni dei principali indici economici utilizzati per misurate le prestazioni economiche.

ROE – *Return on Equity*

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il ROE ed è definito dal rapporto fra il Risultato Netto dell'esercizio ed i Mezzi Propri.

Esso rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci (capitale proprio). È un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
ROE	1,42%	0,98%	0,44%

ROA – *Return on Asset*

L'indicatore rappresenta la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. È definito dal rapporto fra il Margine Operativo netto ed il totale dell'attivo.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
ROA	1,33%	0,98%	0,35%

ROS – *Return on Sales*

L'indicatore rappresenta il rapporto fra il Margine Operativo Netto ed i Ricavi. È l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
ROS	32,95%	27,93%	5,01%

Analisi Patrimoniale e Finanziaria

Qui di seguito viene riportato lo Stato Patrimoniale della società riclassificato al fine di esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della società.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	0	2.184	(2.184)
Immobilizzazioni materiali nette	43.991.787	43.508.984	482.803
Partecipazioni e altre immobilizzazioni finanziarie	16.679	16.679	0
Capitale Immobilizzato	**44.008.466**	**43.527.847**	**480.619**
Credito vs clienti	182.417	267.867	(85.450)
Crediti tributari	54.173	20.817	33.356
Altri crediti	54.979	59.088	(4.109)
Ratei e risconti attivi	13.968	31.652	(17.684)
Attività a breve termine	***305.537***	***379.424***	***(73.887)***
Debiti vs fornitori	445.419	188.370	257.049
Debiti tributari	48.555	35.912	12.643
Debiti previdenziali	5.225	5.596	(371)
Altri debiti	123.725	462.548	(338.823)
Ratei e risconti passivi	684	1.692	(1.008)
Fondi per rischi ed oneri	0	5.000	(5.000)
Passività a breve termine	**623.608**	**699.118**	**(75.510)**
Capitale d'esercizio netto	**(318.071)**	**(319.694)**	**1.623**
Crediti verso clienti	413.529	493.695	(80.166)
Altri crediti	18.764	78.798	(60.034)
Attività a medio/lungo termine	**432.293**	**572.493**	**(140.200)**
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	84.007	93.940	(9.933)
Passività a medio/lungo termine	**84.007**	**93.940**	**(9.933)**
Capitale investito	**44.038.681**	**43.686.706**	**351.975**
Patrimonio netto	38.342.532	37.808.743	533.789
Posizione finanziaria netta	(5.696.149)	(5.877.963)	181.814
Mezzi propri e indebitamento finanziario	**32.646.383**	**31.930.780**	**715.603**

Nella tabella che seguente viene evidenziata la posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2024 confrontata con quella dell'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	672.156	1.987.816	(1.315.660)
Denaro e altri valori in cassa	2.640	924	1.716
Attività finanziarie che non cost. imm.ni	2.919.659	1.659.949	1.259.710
Disponibilità liquide	**3.594.455**	**3.648.689**	**(54.234)**
Debiti verso soci per finanziamenti	7.295.686	8.562.527	1.266.841
Debiti finanziari a breve termine	**7.295.686**	**8.562.527**	**1.266.841**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(3.701.231)**	**(4.913.838)**	**1.212.607**
Debiti verso soci per finanziamenti	1.994.918	964.125	1.030.793
Posizione finanziaria netta a lungo termine	**(1.994.918)**	**(964.125)**	**(1.030.793)**
Posizione finanziaria netta	**(5.696.149)**	**(5.877.963)**	**181.814**

Indici di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono qui di seguito riportati.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Margine di struttura	(6.209.975)	(6.275.073)
Autocopertura del Capitale Fisso	0,86	0,86
Capitale Circolante Netto di medio e lungo periodo	(4.131.050)	(5.212.008)

Indice di copertura del Capitale Fisso	0,91	0,88

Il **Margine di struttura** è un indicatore di correlazione fra i Mezzi Propri (Capitale e Riserve) e l'Attivo Fisso (Immobilizzazioni immateriali nette, immobilizzazioni materiali nette e immobilizzazioni finanziarie).

L'**Autocopertura del Capitale Fisso** rappresenta il rapporto fra i Mezzi Propri e l'Attivo Fisso.

Il **Capitale Circolante netto di medio e lungo periodo** è un indicatore di correlazione che si calcola quale differenza fra la sommatoria dei Mezzi Propri e delle Passività Consolidate (debiti a medio/lungo termine) al netto dell'Attivo Fisso.

L'**Indice di copertura del Capitale Fisso** è calcolato quale rapporto fra la sommatoria dei Mezzi Propri e delle Passività Consolidate e l'Attivo Fisso.

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

- il **quoziente di indebitamento complessivo** calcolato quale rapporto fra la sommatoria delle passività correnti e consolidate ed i mezzi propri;
- il **quoziente di indebitamento finanziario** calcolato quale rapporto fra le passività di finanziamento ed i mezzi propri.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Quoziente di indebitamento complessivo	0,26	0,27
Quoziente di indebitamento finanziario	0,25	0,25

Indici di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).
Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono riassunti nella tabella che segue.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità	(4.019.302)	(5.212.008)
Quoziente di disponibilità	0,49	0,44

Il **Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione fra le attività correnti al netto delle passività correnti, mentre, il **quoziente di disponibilità** è il rapporto fra le stesse.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Con riguardo al personale si segnala l'assenza di morti sul lavoro, gravi infortuni e rilevanti addebiti all'azienda da parte di dipendenti o ex dipendenti.
Con riferimento all'impatto ambientale, si segnala che la società esercita un'attività ad impatto ambientale assai limitato in relazione alle caratteristiche della stessa; non vi sono pertanto danni causati all'ambiente, sanzioni irrogate in materia ambientale ed emissioni di gas ad effetto serra.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 1) del Codice Civile, si fa presente che la società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 2) del Codice Civile, si fa presente che la società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 3) del Codice Civile, si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società non ha posseduto azioni proprie o azioni o quote di società controllanti.

NUMERO E VALORE NOMINALE AZIONI PROPRIE O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 3) del Codice Civile, si fa presente che nel corso

dell'esercizio in rassegna la società non ha acquisito o alienato azioni proprie o di società controllanti ne direttamente, ne tramite fiduciaria o interposta persona.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 6) del Codice Civile il Consiglio di Amministrazione valuterà la possibilità di interventi finalizzati alla ristrutturazione degli immobili sociali.

INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI ED ALLE INCERTEZZE DI STRUMENTI FINANZIARI

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 3 punto 6*bis*) del Codice Civile il Consiglio di Amministrazione da atto di aver fatto uso di strumenti finanziari caratterizzati da un grado di rischio finanziario non rilevante per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 e comunque soggetti ad un costante monitoraggio.

SEDI SECONDARIE

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428 comma 5 del Codice si fa presente che la nostra società non ha sedi secondarie.

*** *** *** *** ***

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 così come predisposto dall'Organo Amministrativo e di destinare il risultato d'esercizio così come indicato in Nota Integrativa.

Paderno Dugnano, 28 marzo 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ferdinando Baron)