EDIFICATRICE UGUAGLIANZA - SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Via Rotondi 93 - 20037 Paderno Dugnano (MI)
Codice Fiscale	03268360157
Numero Rea	MI 110694
P.I.	00746290964
Capitale Sociale Euro	21.856
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
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	A164305

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	44.016.546	43.587.484
4) altri beni	28.055	2.675
5) immobilizzazioni in corso e acconti	255.015	401.628
Totale immobilizzazioni materiali	44.299.616	43.991.787
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	155	155
Totale partecipazioni	155	155
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.524	16.524
Totale crediti verso altri	16.524	16.524
Totale crediti	16.524	16.524
Totale immobilizzazioni finanziarie	16.679	16.679
Totale immobilizzazioni (B)	44.316.295	44.008.466
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	272.960	182.417
esigibili oltre l'esercizio successivo	628.112	413.529
Totale crediti verso clienti	901.072	595.946
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.680	54.173
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	139.680	54.173
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.896	54.979
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	18.764
Totale crediti verso altri	5.896	73.743
Totale crediti	1.046.648	723.862
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.811.979	2.919.659
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.811.979	2.919.659
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	480.768	672.156
3) danaro e valori in cassa	2.088	2.640
Totale disponibilità liquide	482.856	674.796
Totale attivo circolante (C)	3.341.483	4.318.317
D) Ratei e risconti	6.730	13.968
Totale attivo	47.664.508	48.340.751

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	21.856	21.666
III - Riserve di rivalutazione	26.450.300	26.450.300
IV - Riserva legale	2.775.847	2.612.635
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	9.078.400 [1]	8.713.890
Totale altre riserve	9.078.400	8.713.890
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	296.330	544.041
Totale patrimonio netto	38.622.733	38.342.532
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	23.667	84.007
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.576.035	7.295.686
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.043.183	1.994.918
Totale debiti verso soci per finanziamenti	8.619.218	9.290.604
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	231.079	445.419
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	231.079	445.419
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.993	48.555
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	32.993	48.555
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.456	5.225
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.456	5.225
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	125.325	123.725
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	125.325	123.725
Totale debiti	9.015.071	9.913.528
E) Ratei e risconti	3.037	684
Totale passivo	47.664.508	48.340.751

[1] Riserva Ordinaria: Euro 231 - Riserva Legge 904: Euro 8.818.609 - Riserva Legge Regionale 308/82: Euro 259.560

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.924.093	1.945.872
5) altri ricavi e proventi		
altri	20.982	114.867
Totale altri ricavi e proventi	20.982	114.867
Totale valore della produzione	1.945.075	2.060.739
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.987	26.543
7) per servizi	1.123.156	1.072.195
9) per il personale		
a) salari e stipendi	118.937	113.491
b) oneri sociali	31.773	37.084
c) trattamento di fine rapporto	8.888	9.948
e) altri costi	1.445	772
Totale costi per il personale	161.043	161.295
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	2.184
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.376	20.291
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	17.557	21.690
Totale ammortamenti e svalutazioni	38.933	44.165
14) oneri diversi di gestione	223.296	115.447
Totale costi della produzione	1.573.415	1.419.645
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	371.660	641.094
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	78.012	72.429
Totale proventi diversi dai precedenti	78.012	72.429
Totale altri proventi finanziari	78.012	72.429
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	119.505	138.304
Totale interessi e altri oneri finanziari	119.505	138.304
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(41.493)	(65.875)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	330.167	575.219
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	33.837	31.178
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.837	31.178
21) Utile (perdita) dell'esercizio	296.330	544.041

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	296.330	544.041
Imposte sul reddito	33.837	31.178
Interessi passivi/(attivi)	41.493	65.875
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	371.660	641.094
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.888	9.948
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.376	22.475
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	30.264	32.423
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	401.924	673.517
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(305.126)	165.616
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(214.340)	257.049
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.238	17.684
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2.353	(1.008)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(753.244)	(1.635.282)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.263.119)	(1.195.941)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(861.195)	(522.424)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(41.493)	(65.875)
(Imposte sul reddito pagate)	(49.399)	(18.535)
(Utilizzo dei fondi)	(69.228)	(24.881)
Totale altre rettifiche	(160.120)	(109.291)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.021.315)	(631.715)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(329.205)	(503.094)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	(168.883)
Disinvestimenti	1.174.709	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	845.504	(671.977)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	190	820
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(16.319)	(11.072)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(16.129)	(10.252)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(191.940)	(1.313.944)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	672.156	1.987.816
Danaro e valori in cassa	2.640	924
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	674.796	1.988.740
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	480.768	672.156
Danaro e valori in cassa	2.088	2.640

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	482.856	674.796

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
Il presente bilancio sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 296.330.
Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte Integrante ai sensi dell'articolo 2423, comma 1 del Codice Civile è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.
E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.
La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.
La nostra società, come noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata prevalentemente a proprietà indivisa e occasionalmente a proprietà divisa, che rappresenta nella realtà l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre attività di carattere commerciale, finanziario e di partecipazione, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di Cooperativa di abitazione a mutualità prevalente.

Principi di redazione

Ai sensi dell'art. 2423, comma 2 del Codice Civile il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico conseguito nell'esercizio.
Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali qui di seguito elencati e dettagliati.
La valutazione delle voci è stata fatta:
1) SECONDO PRUDENZA. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
2) NELLA PROSPETTIVA DELLA CONTINUAZIONE DELL'ATTIVITA', quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito.

Inoltre appare opportuno evidenziare che:
a) la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
b) si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
c) la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
d) la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
e) si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio, pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
f) Il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:
lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
l'iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile e alle altre norme del Codice

Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, n.1 del Codice Civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del Codice Civile. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

La società, come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza) adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota Integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 del Codice Civile, il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale che è pari ad Euro 47.664.508 (Euro 48.340.751 al termine dell'esercizio precedente).

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 44.316.295 (Euro 44.008.466 al termine dell' esercizio precedente) e sono così composte:
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI: Euro 0 (Euro 0 al termine dell'esercizio precedente);
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: Euro 44.299.616 (Euro 43.991.787 al termine dell'esercizio precedente);
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE: Euro 16.679 (Euro 16.679 al termine dell'esercizio precedente).

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al termine dell'esercizio in rassegna sono pari ad Euro 0 (Euro 0 al termine dell'esercizio precedente).
Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell' ingegno il cui sistematico processo di ammortamento è terminato nel corso dell'esercizio precedente.
Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 2 del Codice Civile, nelle tabelle che seguono viene specificato per ciascuna voce: il costo, le eventuali rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni, le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad altra voce e le alienazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La movimentazione intevenuta nel corso dell'esercizio in rassegna è rappresentata nella tabella che segue.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	25.063	25.063
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.063	25.063
Valore di bilancio	0	0
Valore di fine esercizio		
Costo	25.063	25.063
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.063	25.063
Valore di bilancio	0	0

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 3bis, si fa presente che non sono state applicate riduzioni di valore alle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 44.299.616 (Euro 43.991.787 al termine dell'esercizio precedente).
Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio 2025 sono stati calcolati in base alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite. I coefficienti di ammortamento utilizzati sono quelli previsti dalla normativa fiscale, in quanto sono stati stimati congrui in base alla residua possibilità di utilizzazione dei beni.
Il piano di ammortamento è il seguente:
- Terreni e aree edificabili/edificate: non ammortizzato;
- Fabbricati a uso civile abitazione: non ammortizzato;
- Fabbricati strumentali: 3%;
- Automezzi da trasporto: 20%;
- Mobili e macchine ufficio: 12%;

- Macchine d’ufficio, computer, impianti elettronici: 20%.

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.
Si ricorda che gli immobili sociali sono stati rivalutati nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 in base al D.L. 185 /2008; per un dettaglio dei conteggi e dei valori attribuiti sulla base di tale rivalutazione si rimanda alla nota integrativa relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008.
Ai fini dell’ammortamento, la nuova versione dell’OIC 16, pubblicata nel mese di dicembre 2016 precisa che i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari non sono ammortizzabili se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile. Da una valutazione interna risulta che il valore residuo (presumibile valore realizzabile al termine del periodo di vita utile) è superiore al valore netto contabile; conseguentemente non si è proceduto alla determinazione delle quote di ammortamento.
Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili, si è provveduto ad indicare separatamente la quota a parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.
Il valore attribuito a tali aree è stato Individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.
Il negozio sito in Paderno Dugnano (MI) via Varese n.18, realizzato su un’area di diritto di superficie, è ammortizzato in un numero di anni pari alla durata residua di tale diritto.
In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n.248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle Imposte (IRES e IRAP) a carico dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La movimentazione intevenuta nel corso dell'esercizio in rassegna è rappresentata nella tabella che segue.

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	18.356.933	94.195	401.628	18.851.036
Rivalutazioni	26.450.644	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	263.576	91.520	-	353.376
Svalutazioni	956.517	-	-	-
Valore di bilancio	43.587.484	2.675	401.628	43.991.787
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	446.773	50.964	747.181	1.244.918
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	(893.794)	(893.794)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	21.919	0	21.919
Ammortamento dell'esercizio	17.711	3.665	-	21.376
Totale variazioni	429.062	25.380	(146.613)	307.829
Valore di fine esercizio				
Costo	18.803.706	113.537	255.015	19.172.258
Rivalutazioni	26.450.644	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	281.287	85.482	-	366.769
Svalutazioni	956.517	-	-	-
Valore di bilancio	44.016.546	28.055	255.015	44.299.616

Operazioni di locazione finanziaria

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 22 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 16.679 (Euro 16.679 al termine dell'esercizio precedente).
Esse sono composte da depositi cauzionali pari ad Euro 16.524 e partecipazioni nei confronti di Coop Servizi per Euro 155.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Come già anticipato le partecipazioni in altre imprese, pari ad Euro 155, sono rappresentante da partecipazioni in Coop Servizi.
La movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio è rappresentata nella tabella che segue.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	155	155
Valore di bilancio	155	155
Valore di fine esercizio		
Costo	155	155
Valore di bilancio	155	155

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad Euro 16.524 (Euro 16.524 al termine dell'esercizio precedente).
Gli stessi sono composti da depositi cauzionali ed in particolare:
E.ON. SPA: Euro 2.036;
AMIACQUE SRL: Euro 14.488.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	16.524	0	16.524	16.524
Totale crediti immobilizzati	16.524	0	16.524	-

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si omettono nella presente Nota Integrativa le informazioni relative alla ripartizione dei crediti iscritti fra le immobilizzazioni per area geografica in quanto non rilevanti.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai fini di qautno previsto dall'articolo 2427 cooma 1 punto 6-ter) del Codice Civiale, si fa presente che i crediti esposti fra le immobilizzazioni non prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio a quanto disposto dall'articolo 2427bis, comma 1, numero 2 del Codice Civile non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	155	155
Crediti verso altri	16.524	16.524

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
COOP . SERVIZI	155	155
Totale	155	155

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
DEPOSITO CAUZIONALE E.ON SPA	2.036	2.036
DEPOSITO CAUZIONALE AMIACQUE SRL	14.488	14.488
Totale	16.524	16.524

Attivo circolante

Nel proseguo della presente Nota Integrativa verranno illustrate le voci che compongono l'Attivo Circolante della società.
L'Attivo Circolante al termine dell'esercizio corrente è pari ad Euro 3.341.483 (Euro 4.318.317 al termine dell' esercizio precedente) ed è così sinteticamente composto:
CREDITI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 418.536;
CREDITO OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO: Euro 628.112;
ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI: Euro 1.811.979;
DISPONIBILITA' LIQUIDE: Euro 482.856.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti classificati nell'Attivo Circolante, al termine dell'esercizio in rassegna, sono pari ad Euro 1.046.648 (Euro 723.862 al termine dell'esercizio precedente).
Si fa presente che alla chiusura dell'esercizio corrente i crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono pari ad Euro 418.536 (Euro 291.569 al termine dell'esercizio precedente) ed i crediti esigibili oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 628.112 (Euro 432.293 al termine dell'esercizio precedente).

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella tabella che segue vengono suddivisi i crediti per categoria ed indicate le variazioni intervenute rispetto all' esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	595.946	305.126	901.072	272.960	628.112	179.594
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	54.173	85.507	139.680	139.680	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	73.743	(67.847)	5.896	5.896	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	723.862	322.786	1.046.648	418.536	628.112	179.594

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si fa presente che i crediti esposti con durata superiore a cinque anni sono pari ad Euro 179.594 come esposto nella tabella che precede.
Si fa inoltre presente che i crediti esposti nel presente bilancio sono iscritti al presumibile valore di realizzo appostando fondi di svalutazione ove l'Organo Amministrativo abbia valutato delle incertezze circa l'esigibilità degli stessi.
In particolare al termine dell'esercizio corrente il fondo di svalutazione crediti è pari ad Euro 39.081 (Euro 47.008 al termine dell'esercizio precedente) e riguarda i crediti verso clienti classificati nell'attivo circolante alla voce C.II.1.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si omettono nella presente Nota Integrativa le informazioni relative alla ripartizione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica in quanto non rilevanti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6-ter) del Codice Civile, si fa presente che i crediti esposti non prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 1.811.979 (Euro 2.919.659 al termine dell'esercizio precedente).
Trattasi di un dossier titoli giacente presso Banca Generali SpA.
La movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio è esposta nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	2.919.659	(1.107.680)	1.811.979
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.919.659	(1.107.680)	1.811.979

L'articolo 45, comma 3-octies del Decreto Legge 73/2022 ha introdotto la possibilità, per le imprese che non adottano i principi contabili internazionali (non IAS adopter), di mantenere il valore di bilancio dei titoli iscritti nell'attivo circolante, evitando così svalutazioni dovute a fluttuazioni temporanee del mercato finanziario. Tale misura si applica solo nel caso in cui non si tratti di perdite di valore durevoli.
Questa disposizione è stata successivamente prorogata per gli esercizi successivi e, con il D.M. 23.09.2024, è stata confermata anche per il bilancio relativo all'anno 2024.
La Legge 30 dicembre 2025 n. 199 (c.d. Legge di Bilancio 2026) ha riproposto per gli esercizi 2025 e 2026 la deroga alla svalutazione dei titoli dell'attivo circolante.
Tenuto conto che il dossier titoli giacente presso Banca Generali non include gli strumenti finanziari derivati tale disposizione è applicabile al bilancio della nostra cooperativa.
Il valore del dossier è pari al 31 dicembre 2025 ad Euro 1.825.617 a fronte di un valore contabile pari ad Euro 1.811.979 e, di conseguenza non è necessario provvedere ad accantonamenti di riserve indisponibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 482.856 (Euro 674.796 al termine dell' esercizio precedente).
La movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio in rassegna è rappresentata nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	672.156	(191.388)	480.768
Denaro e altri valori in cassa	2.640	(552)	2.088
Totale disponibilità liquide	674.796	(191.940)	482.856

Si fa presente che le disponibilità liquide presenti sui rapporti di conto corrente nonché in cassa sono tutte in valuta Euro.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi, al termine dell'esercizio in rassegna, sono pari ad Euro 6.730 (Euro 13.968 al termine dell' esercizio precedente).
La movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio in rassegna è rappresentata nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	13.968	(7.238)	6.730

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	13.968	(7.238)	6.730

Tali poste misurano proventi ed oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi ed oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono al termine dell'esercizio in rassegna ratei e risconti attivi aventi durata residua superiore a cinque anni.

Oneri finanziari capitalizzati

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 8 del comma 1 dell'articolo 2427 C.C., si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nel proseguo della presente Nota Integrativa verranno illustrate le voci che compongono il Passivo della società ed il Patrimonio Netto.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto al termine dell'esercizio corrente è pari ad Euro 38.622.733 (Euro 38.342.532 al termine dell'esercizio precedente).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riportano nelle tabelle che seguono analiticamente le voci che compongono il Patrimonio Netto e la cui lettura combinata permette di evidenziare la loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuzione, nonché la lono avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	21.666	-	1.025	835		21.856
Riserve di rivalutazione	26.450.300	-	-	-		26.450.300
Riserva legale	2.612.635	163.212	-	-		2.775.847
Altre riserve						
Varie altre riserve	8.713.890	364.510	-	-		9.078.400
Totale altre riserve	8.713.890	364.510	-	-		9.078.400
Utile (perdita) dell'esercizio	544.041	(544.041)	-	-	296.330	296.330
Totale patrimonio netto	38.342.532	(16.319)	1.025	835	296.330	38.622.733

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVA ORDINARIA	231
RISERVA INDIVISIBILE LEGGE 804 AR. 1	9.078.169
Totale	9.078.400

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nella tabella che segue viene evidenziata per ognuna delle voci che compongono il Patrimonio Netto la relativa disponibilità, possibilità di utilizzo ed origine.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	21.856	VERSAMENTI DA PARTE DEI SOCI QUOTE DI CAPITALE	B	21.856
Riserve di rivalutazione	26.450.300	RIVALUTAZIONI IMMOBILI ESERCIZI PRECEDENTI	B	26.450.300
Riserva legale	2.775.847	UTILI ESERCIZI PRECEDENTI	B	2.775.847
Altre riserve				
Varie altre riserve	9.078.400	UTILI ESERCIZI PRECEDENTI	B	9.078.400
Totale altre riserve	9.078.400			9.078.400
Totale	38.326.403			38.326.403

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Quota non distribuibile				38.304.547
Residua quota distribuibile				21.856

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
RISERVA ORDINARIA	231	UTILI ESERCIZI PRECEDENTI	B	231
RISERVA INDIVISIBILE LEGGE 904 ART. 12	9.078.169	UTILI ESERCIZI PRECEDENTI	B	9.078.169
Totale	9.078.400			

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

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2025 ammonta ad Euro 21.856 (Euro 21.666 al termine dell'esercizio precedente) e risulta composto da numero 863 azioni sociali (811 al termine dell'esercizio precedente) di cui 343 azioni sociali da Euro 25,82 e 520 azioni sociali da Euro 25,00 cadauna.
Alla data del 31 dicembre 2025 i soci sono 409 uomini (402 al termine dell'esercizio precedente) e 454 donne (453 al termine dell'esercizio precedente).
Sempre alla data del 31 dicembre 2025 i soci residenti nel Comune di Paderno Dugnano sono 736 (730 al termine dell' esercizio precedente) mentre i soci residenti in altri comuni sono 127 (125 al termine dell'esercizio precedente).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato, al termine dell'esercizio corrente, è pari ad Euro 23.677 (Euro 84.007 al termine dell'esercizio precedente) e rappresenta il debito effettivamente maturato nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio. Nella tabella che segue viene illustrata la variazione intervenuta nel corso dell'esercizio in rassegna.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	84.007
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.367
Utilizzo nell'esercizio	64.707
Totale variazioni	(60.340)
Valore di fine esercizio	23.667

Il Fondo di trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 9.015.071 (Euro 9.913.528 al termine dell'esercizio precedente).
I debiti entro l'esercizio successivo sono pari ad Euro 6.971.888 (Euro 7.918.610 al termine dell'esercizio precedente).
I debiti oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 2.043.183 (Euro 1.994.918 al termine dell'esercizio precedente.

Variazioni e scadenza dei debiti

La movimentazione e la variazione intervenuta nel corso dell'esercizio in rassegna è riassunta nella tabella che segue.

	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	9.290.604	(671.386)	8.619.218	6.576.035	2.043.183
Debiti verso fornitori	445.419	(214.340)	231.079	231.079	0
Debiti tributari	48.555	(15.562)	32.993	32.993	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.225	1.231	6.456	6.456	0
Altri debiti	123.725	1.600	125.325	125.325	0
Totale debiti	9.913.528	(898.457)	9.015.071	6.971.888	2.043.183

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si fa presente che i debiti esposti non hanno durata residua superiore a cinque anni.
Si fa presente che i debiti esposti nel presente bilancio sono iscritti al valore nominale. Ai sensi di quanto previsto dall' articolo 2423 comma 4 del Codice Civile, infatti, il criterio del costo ammortizzato può essere derogato qualora gli effetti derivanti dall'applicazione dello stesso siano irrilevanti.
I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti di cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito dalla controparte.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si omettono nella presente Nota Integrativa le informazioni relative alla ripartizione per area geografica in quanto non rilevanti.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6) del Codice Civile, si fa presente che i debiti esposti non sono assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	8.619.218	8.619.218
Debiti verso fornitori	231.079	231.079
Debiti tributari	32.993	32.993
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.456	6.456
Altri debiti	125.325	125.325
Totale debiti	9.015.071	9.015.071

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 6-ter) del Codice Civile, si fa presente che non sono iscritti in bilancio debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 punto 19bis) del Codice Civile, si fa presente che sono iscritti in bilancio finanziamenti ricevuti dai soci per un importo pari ad Euro 8.619.218 (Euro 9.290.604 al termine dell'esercizio precedente).
I finanziamenti ricevuti dai soci con scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo sono pari ad Euro 6.576.035 (Euro 7.295.686 al termine dell'esercizio precedente).
I finanziamenti ricevuti dai soci con scadenza oltre la chiusura dell'esercizio successivo sono pari ad Euro 2.043.183 (Euro 1.994.918 al termine dell'esercizio precedente) e sono così composti:
CERTIFICATI PRENOTAZIONE ALLOGGI: Euro 170.000;
PRESTITI CAUZIONALI ALLOGGI: Euro 869.978;
PRESTITI CAUZIONEALI BOXES: Euro 34.893;
PRESTITI SOCI VINCOLATI A 18 MESI: Euro 968.312.

La raccolta del risparmio viene eseguita nel rispetto del Testo Unico Bancario (D.lgs 01/09/1993 n.385 - TUB), che

disciplina la raccolta del risparmio da parte dei soggetti diversi dalle banche.

I predetti finanziamenti effettuati dai soci sono riassunti nella tabella che segue.

Scadenza	Quota in scadenza
01/01/2026	6.576.035
01/01/2027	2.043.183
Totale	8.619.218

Nel corso dell'esercizio in rassegna sono stati erogati interessi per un totale di Euro 118.703 (Euro 137.861 al termine dell'esercizio precedente) al lordo della relativa trattenuta fiscale.
Nel corso dell'esercizio in rassegna i prestiti sociali sono diminuiti di Euro 759.738 rispetto alla data di chiusura del bilancio d'esercizio precedente (nel corso del 2024 i prestiti sociali erano diminuiti di Euro 338.032).
Il prestito da soci rappresenta la forma lineare e storica di finanziamento esterno, effettuato dai soci per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa e finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.
Il prestito sociale consente un duplice vantaggio: per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario e per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.
I prestiti sociali sono regolati ai fini fiscali, dall'art.13 D.P.R. 601/71, che concede un'agevolazione dei seguenti limiti e condizioni:
a) il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio è pari ad Euro 87.473,25 per il triennio 2025-2026-2027, ai sensi dell'articolo 10 Legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della medesima norma;
b) gli interessi corrisposti non devono superare la misura spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi aumentata di 2,5 punti percentuali;
c) la Cooperativa deve essere iscritta all'albo delle cooperative e lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile che devono essere di fatto osservati.
La legge del 30 dicembre 2004 n. 311 art. 1 comma 465 ha introdotto un limite alla deducibilità degli interessi passivi, stabilendo che sono indeducibili nella parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90.
Oltre alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel Libro Soci.
Con riferimento al comma 19 bis dell'art. 2427 del C.C., precisiamo che i suddetti finanziamenti non hanno scadenza.
Con riferimento alla Sezione V – Paragrafo 3 del Provvedimento Banca d'Italia n. 584 del 8 novembre 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 271 del 19 novembre 2024) forniamo il seguente schema informativo:

(A) TOTALE PATRIMONIO NETTO (CAPITALE+RISERVE) AL 31 DICEMBRE 2025: Euro 38.326.403
(B) LIMITE MASSIMO DELLA RACCOLTA (TRIPLO DI A) AL 31 DICEMBRE 2025: Euro 114.979.209
(C) AMMONTARE DEI PRESTITI SOCIALI AL 31 DICEMBRE 2025: Euro 8.619.218

In ottemperanza a quanto previsto alla Sezione V – Paragrafo 3 del Provvedimento Banca d'Italia n. 584 del 8 novembre 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 271 del 19 novembre 2024) l'Organo Amministrativo attesta che la raccolta presso i soci è inferiore a tre volte il Patrimonio Netto.
La Cooperativa garantisce pienamente la restituzione dei prestiti fatti dai soci, secondo quanto stabilito dalla citata circolare della Banca d'Italia, fino al limite massimo della raccolta di cui sopra.
In ottemperanza alle sopracitate Istruzioni emanate dalla Banca d'Italia, evidenziamo l'indice di struttura finanziaria è pari a 0,91 (0,90 al termine dell'esercizio precedente).
L'indice di struttura finanziaria è dato dalla sommatoria del Patrimonio Netto escluso l'Utile dell'esercizio corrente (Pat) ed i debiti a medio e lungo termine (Dm/l) rapportato all'attivo immobilizzato (AI), ossia: (Pat + Dm/l) / AI.
La Banca d'Italia chiarisce che: "un indice di struttura finanziaria inferiore 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società".
Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve (con esclusione dei nuovi prestiti vincolati), il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

PAT (EURO 38.326.403) + Dml (Euro 2.043.183)
---------- = 0,91
AI (Euro 44.316.295)

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.
Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati

non sono totalmente né a vista e neppure a breve.
Infatti, l'art. 1, comma 240, della legge 27 dicembre 2017, stabilisce che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto, il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati.
In altri termini, sia per la Banca d'Italia che per la legge 205/2017, è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.
Il ragionamento è corretto.
Nella realtà però le nuove regole avrebbero dovuto essere definite con la delibera che il CICR avrebbe dovuto adottare entro il 30 giugno 2018 ma che non sono ancora state adottate.
Da un'analisi dell'andamento dei prestiti sociali sull'ultimo decennio (dal 2016 al 2025) si è potuto notare che l' oscillazione positiva o negativa non è mai stata superiore al 7 per cento.
Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.
Per tali ragioni l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione che tenga conto del suddetto andamento appare più coerente con quanto indicato dalla Banca d'Italia.
Volendo ipotizzare, prudenzialmente, una percentuale doppia rispetto alla peggior variazione negativa quale ammontare dei prestiti che potrebbero essere prelevati in un esercizio si otterrebbe il seguente indice di struttura finanziaria.

PAT (EURO 38.326.403) + Dml (Euro 7.373.483)
---------- = 1,03
AI (Euro 44.316.295)

Pertanto l'indice di struttura finanziaria è superiore a 1.

Infine la Cooperativa preso atto degli "indici di attenzione" previsti dal regolamento quadro del 18 maggio 2017 in materia di prestito sociale di LegaCoop sul prestito sociale, in riferimento al requisito della liquidità, per il quale le cooperative devono assicurare che il 30% del volume del prestito sociale sia presente in cooperativa in forma liquida, comunica che tale requisito è pienamente rispettato. Infatti l'indice di attenzione al 31 dicembre 2025 è pari al 30% (39% al termine dell'esercizio precedente).
Si segnala che ai fini del calcolo dell'indice di attenzione, prudenzialmente, in luogo di tenere conto di tutti i crediti esigibili entro l'esercizio successivo di cui alla voce C.II dell'attivo dello stato patrimoniale si è tenuto conto esclusivamente dei crediti verso i clienti esigibili entro l'esercizio successivo di cui alla voce C.II.1.
A tale proposito, al fine di una sempre più puntuale tutela dei soci risparmiatori, si osserva che a tale importante parametro è necessario aggiungere anche il valore degli immobili sociali realizzati con la raccolta, quale fonte interna di autofinanziamento.

PRESTITI SOCIALI AL 31 DICEMBRE 2025 (FS): Euro 8.619.218
DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2025 (DL): Euro 482.856
CREDITI CORRENTI AL 31 DICEMBRE 2025 (CC): Euro 272.460
ATTIVITA' FINANARIAZIE CHE NON COSTITUISCO IMM.LI (AF): Euro 1.811.979

DL (Euro 482.856) + AF (1.811.979) + CC (272.460)
---------- = 0,30
FS (Euro 8.619.218)

Si segnala che il 2025 è stata un'annualità molto particolare nella quale si sono verificate fuoriuscite di risparmio sociale significative dovute al sostenimento di spese finalizzate al mantenimento dell'efficienza energetica degli immobili sociali.
Inoltre sempre nel corso del 2025 sono stati assegnati e ristrutturati oltre 10 appartamenti.
Le somme spese per l'efficientamento degli immobili saranno, come da regolamento, rimborsate dai soci nel medio lungo periodo, come da piani di recupero deliberati dal Consiglio d'Amministrazione, e riporteranno la liquidità ai livelli degli anni precedenti.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al termine dell'esercizio corrente sono pari ad Euro 3.037 (Euro 684 al termine dell'esercizio precedente).
La movimentazione intervenuta nel conto dell'esercizio in rassegna è riassunta nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	684	2.353	3.037
Totale ratei e risconti passivi	684	2.353	3.037

Tali poste misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono al termine dell'esercizio in rassegna ratei e risconti aventi durata residua superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Il Valore della Produzione al termine dell'esercizio in rassegna è pari ad Euro 1.945.075 (Euro 2.060.739 al termine dell'esercizio precedente) ed è così composto:
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI: Euro 1.924.093 (Euro 1.945.872 al termine dell'esercizio precedente);
ALTRI RICAVI E PROVENTI: Euro 20.982 (Euro 114.867 al termine dell'esercizio precedente).

A fronte di ricavi delle vendite e delle prestazioni che sono rimasti pressoché costanti nel corso dell'esercizio in rassegna vi è stata una forte contrazione degli altri ricavi e proventi.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ai sensi di quanto richiesto dall'articolo 2427 comma 1 numero 10 del Codice Civile vengono qui di seguito suddivisi i ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
CANONI GODIMENTO ALLOGGI	706.640
CANONI GODIMENTO CANTINE	3.237
CANONI GODIMENTO NEGOZI	136.580
CANONI GODIMENTO BOXES	120.296
CANONI GODIMENTO POSTI AUTO	2.732
RECUPERO COSTI DI MANUTENZIONI STRAORDINARIE	119.190
ACCONTI SPESE DI GESTIONE	718.723
SALDO DI GESTIONE ORDINARIA	116.695
Totale	1.924.093

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si omettono le informazioni di cui all'articolo 2427 comma 1 numero 10 del Codice Civile in quanto non rilevanti.

Costi della produzione

I Costi della Produzione sono pari nell'esercizio in rassegna ad Euro 1.573.415 (Euro 1.419.645 al termine dell' esercizio precedente) e più precisamente:
PER MATERIE PRIME, SUSS. CONSUMO E MERCI: Euro 26.987 (Euro 26.543 al termine dell'es. precedente);
PER SERVIZI: Euro 1.123.156 (Euro 1.072.195 al termine dell'es. precedente);
PER IL PERSONALE: Euro 161.043 (Euro 161.295 al termine dell'es. precedente);
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI: Euro 38.933 (Euro 44.165 al termine dell'es. precedente);
ONERI DIVERSI DI GESTIONE: Euro 223.296 (Euro 115.447 al termine dell'es. precedente).

Proventi e oneri finanziari

Si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società ha conseguito proventi finanziari per Euro 78.012 (Euro 72.429 al termine dell'esercizio precedente) mentre ha sostenuto oneri finanziari pari ad Euro 119.505 (Euro 138.304 al termine dell'esercizio precedente).

Composizione dei proventi da partecipazione

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 11 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società non ha conseguito proventi da partecipazioni.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 12 del comma 1 dell'articolo 2427 del Codice Civile, si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società ha sostenuto oneri finanziari pari ad Euro 119.505. Trattasi per Euro 118.703 di interessi passivi su prestiti sociali e per Euro 802 per oneri finanziari diversi.

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	119.505
Totale	119.505

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

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 13 del comma 1 dell'articolo 2427 del Codice Civile, si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società non ha conseguito elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionale.

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 13 del comma 1 dell'articolo 2427 del Codice Civile, si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società ha subito elementi di costo di entità o incidenza eccezionali pari ad Euro 104.758 classificati alla voce B14 del Conto Economico.

Voce di costo	Importo	Natura
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	104.758	SOPRAVVENIENZE PASSIVE
Totale	104.758	

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

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 14 del comma 1 dell'articolo 2427 C.C., si fa presente che risultano, al termine dell'esercizio in rassegna, poste per imposte correnti pari ad Euro 33.837. Trattasi dell'IRES di competenza dell'esercizio per Euro 29.510 e dell'IRAP di competenza dell'esercizio per Euro 4.327.
Si fa altresì presente che non risultano stanziate imposte anticipate o differite e, di conseguenza, vengono omesse le informazioni richieste dalla lettera a) e b) del punto 14 comma 1 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.
I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di Investimento e di finanziamento.
Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante Il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).
I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).
I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 15 del comma 1 dell'articolo 2427 del Codice Civile, si fa presente che nel corso dell'esercizio in rassegna la società ha impiegato personale dipendente. Nella tabella che segue verranno forniti i dettagli.

	Numero medio
Impiegati	3
Operai	1
Totale Dipendenti	4

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

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 numero 16, si segnala che non sono stati stanziati compensi a favore dell'Organo Amministrativo.
Sono stati altresì stanziati compensi a favore del Collegio Sindacale per complessivi Euro 18.000 oltre oneri di legge.
I compensi in favore del Collegio Sindacale risultano iscritti nella voce B7) Servizi del Conto Economico.
Si fa altresì presente che non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo e del Collegio Sindacale per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	18.000
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2427 comma 1 numero 16bis, si segnala che sono stanziati a bilancio compensi in favore della società di revisione per Euro 11.655.
I compensi in favore della Società di Revisione risultano iscritti nella voce B7) Servizi del Conto Economico.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.655
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.655

La relazione della socità di revisione indipendente è eseguita in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 15 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Categorie di azioni emesse dalla società

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 17 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che il Capitale Sociale è composto da numero 863 azioni sociali di cui 343 del valore nominale di Euro 25,82 e 520 del valore nominale di Euro 25,00.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
AZIONI SOCIALI EURO 25,82	355	9.166	0	0	355	8.856

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
AZIONI SOCIALI EURO 25,00	500	12.500	41	1.025	500	13.000
Totale	855	21.666	41	1.025	855	21.856

Titoli emessi dalla società

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 18 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 19 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che non sono stati emessi dalla società strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società non ha contratto nessun impegno, non ha emesso garanzie e non vi sono passività potenziali.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 20 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si precisa che la società non ha destinato patrimoni ad un singolo affare.
Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 21 del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si precisa che la società non ha destinato finanziamenti ad un singolo affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Per quanto concerne le informazioni di cui all'articolo 2427 comma 1 n. 22bis del Codice Civile, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 22-ter) del comma 1 dell'art. 2427 C.C., si fa presente che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Per quanto concerne le informazioni richieste dal n. 22-quater) del comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile si segnala che successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente Nota Integrativa.

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

Per quanto concerne le informazioni richieste dall'art. 2427-bis C.C., si fa presente che non risultano iscritti a bilancio strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2513 del Codice Civile gli amministratori e i sindaci documentano la condizione di prevalenza di cui all'articolo 2512 e 2513 del Codice Civile evidenziando che, con riferimento ai ricavi della voce A.1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del Codice Civile.

TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI: Euro 1.924.093
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI VERSO SOCI: EURO 1.768.610 (91,92%)
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI VERSO NON SOCI: EURO 155.483 (8,08%)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi dell'anno 2025 verso i soci sono al 91,92% (90,06% al termine dell' esercizio precedente). L'articolo 2513 comma 1 lettera a) del Codice Civile prevede che gli stessi debbano essere superiori al cinquanta per cento del totale.
Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui all'articolo 2513 comma 1 lettera a) del Codice Civile, lo Statuto Sociale prevede i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile e più precisamente:
- divieto di distribuire i 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 per i dividendi;
- divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.
Tali requisiti sono di fatto osservati.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Non sono previsti ristorni specifici. Il vantaggio mutualistico è conseguito con un canone di godimento che non è stato incrementato e che risulta inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

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

Ai sensi dell'articolo 1 comma 125bis della Legge 4 agosto 2017 n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da Pubbliche Amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio sottoposto all'approvazione dei Soci chiude con un risultato positivo pari ad Euro 296.330. Ai sensi di quanto previsto dal numero 22-septies) del comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile, si propone all'Assemblea di destinare lo stesso
- per Euro 8.890 pari al 3% dello stesso ai fondi mutualistici ex art. 11 Legge 59/92;
- per Euro 88.899 pari al 30% dello stesso alla Riserva Legale;
- per Euro 198.541 alla Riserva Straordinaria indivisibile Legge 904/77.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
MASSIMO BORZINO

EDIFICATRICE UGUAGLIANZA – SOCIETA' COOPERATIVA

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

Capitale Sociale Euro 21.856,26

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 2025

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 2025, che hanno portato un Utile netto di Euro 296.330 (Euro 544.041 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 2025 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 2025, 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.

Andamento dei Depositi Sociali e iniziative di rilancio

Il Prestito Sociale rappresenta da sempre una fonte di finanziamento fondamentale per la Cooperativa, costituendo un contributo essenziale al perseguimento dello scopo mutualistico e alla realizzazione dell'oggetto sociale. Esso è altresì concepito per garantire ai Soci una remunerazione adeguata, coerente con la solidità economico-finanziaria della Cooperativa e con i principi mutualistici che ne ispirano l'attività.

Con riferimento all'andamento della raccolta, e in particolare dei Depositi Sociali, si evidenzia come a partire dall'esercizio 2022, il trend sia decrescente

Le motivazioni di tale andamento sono riconducibili principalmente al mutato contesto economico generale. Come evidenziato anche dal Rapporto annuale ACRI–Ipsos, nel 2025 si è ulteriormente ridotta la capacità di risparmio delle famiglie italiane: solo il 41% dei nuclei familiari riesce a mettere da parte risorse, contro il 46% dell'anno precedente, mentre cresce la quota di famiglie che consuma interamente il reddito o è costretta ad attingere ai risparmi accumulati. Il peggioramento delle condizioni economiche e occupazionali, unitamente a un clima di maggiore incertezza, ha inevitabilmente inciso anche sulla raccolta del Prestito Sociale.

La diminuzione dei Depositi Sociali è stata costantemente monitorata dalla Cooperativa, che ha mantenuto un'attenta gestione della liquidità e della struttura finanziaria, assicurando in ogni momento la copertura degli impegni correnti e la continuità operativa. Le scelte gestionali sono state orientate a preservare l'equilibrio finanziario complessivo, tenendo conto sia delle esigenze di liquidità immediata sia delle opportunità di impiego delle risorse disponibili.

In tale contesto, si è ritenuto opportuno riproporre l'esperienza dei Depositi Sociali vincolati, già attuata con esito positivo nel periodo ottobre–dicembre 2024. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'attivazione di tale strumento per il periodo aprile–giugno 2026. L'iniziativa risponde alla finalità di offrire ai Soci una forma di remunerazione più attrattiva

Nonostante l'aumento dei tassi di mercato e dell'inflazione, a seguito del cambiamento del quadro finanziario generale a partire dal 2021, con la conclusione del lungo periodo caratterizzato da tassi di interesse prossimi allo

zero, gli istituti bancari hanno continuato a mantenere la remunerazione dei conti correnti – assimilabili al nostro Prestito Sociale in quanto depositi a vista – su livelli estremamente contenuti, confermando al contempo costi di gestione spesso onerosi a carico della clientela.

Il Deposito Sociale della Cooperativa, al contrario, continua a essere totalmente privo di spese e commissioni, rappresentando un elemento distintivo e di vantaggio per i Soci. È inoltre opportuno ricordare che, durante la lunga fase dei tassi a zero, la remunerazione del Prestito Sociale è risultata e lo è tutt'ora, significativamente superiore non solo a quella dei conti correnti bancari, ma anche a quella di numerosi strumenti finanziari presenti sul mercato, confermando nel tempo la validità e l'attrattività di tale forma di raccolta**.**

Adeguamento importi per prenotazione e garanzia alloggi

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente valutato l'andamento delle pratiche di prenotazione e assegnazione degli alloggi, alla luce dell'evoluzione dei costi di gestione e delle prassi adottate da altre cooperative del territorio.

In tale contesto, si è ritenuto necessario procedere ad un aggiornamento degli importi previsti dal Regolamento Interno, al fine di garantire maggiore equilibrio economico e adeguata tutela patrimoniale della Cooperativa.

In particolare:

- l'importo per la presentazione della domanda di prenotazione di un alloggio (art. 2 del Regolamento Interno) è stato elevato da € 3.000,00 a € 5.000,00, rimanendo infruttifero per tutta la durata della prenotazione;
- l'importo versato a garanzia degli obblighi connessi all'assegnazione dell'alloggio (art. 20 del Regolamento Interno) è stato adeguato da € 3.500,00 a € 5.000,00, in considerazione dell'aumento dei costi sostenuti per il ripristino degli alloggi e della necessità di coprire eventuali conguagli o spese non saldate dal socio uscente. Tale somma continuerà ad essere remunerata secondo la tabella dei tassi sui depositi sociali vigente.

Le nuove disposizioni sono entrate in vigore dal 1° agosto 2025 e applicate alle nuove domande di prenotazione e alle nuove assegnazioni effettuate da tale data, con esclusione delle assegnazioni già deliberate e dei casi in cui sia già in corso la ristrutturazione dell'alloggio.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato all'unanimità tali adeguamenti, ritenendoli coerenti con una gestione prudente e responsabile, volta a tutelare l'equilibrio economico-finanziario della Cooperativa e l'interesse collettivo dei soci.

Riqualificazione stabile di via Buozzi n. 46

Nel corso dell'esercizio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha preso in esame il tema della riqualificazione dello stabile sito in via Buozzi n. 46, situato nel centro storico di Paderno Dugnano, in posizione strategica sotto il profilo commerciale, dei servizi e dei collegamenti.

L'immobile, composto da 42 alloggi oltre a spazi commerciali, richiede un intervento organico e totale di ristrutturazione, comprensivo del rifacimento delle unità abitative, dell'adeguamento degli impianti, della riqualificazione energetica e di una revisione complessiva degli spazi, con l'obiettivo di migliorare gli standard qualitativi ed efficientare i consumi. L'investimento complessivo è attualmente stimato in via preliminare in un intervallo tra i 7 e 8 milioni di euro; un apposito studio di fattibilità consentirà di definire con maggiore precisione costi, tempi, modalità operative e profili di rischio dell'operazione. Dovrà inoltre essere garantita la continuità delle attività commerciali presenti nello stabile.

Il Consiglio ha approfondito le possibili modalità di copertura finanziaria, rilevando come, nel contesto attuale e vista la totalità della spesa, l'autofinanziamento risulti difficilmente praticabile in misura significativa. Sono state pertanto considerate ipotesi di accesso a contributi o finanziamenti agevolati di ambito regionale, nonché il ricorso al credito bancario o finanziario privato. È stato evidenziato come l'attuale scenario finanziario presenti condizioni più restrittive rispetto al passato, sia in termini di costo del denaro sia di garanzie richieste dagli istituti eroganti.

Nell'analisi complessiva il Consiglio ha altresì valutato l'andamento della domanda interna e l'equilibrio gestionale del patrimonio sociale, tenuto conto delle assegnazioni in essere, delle richieste pendenti, ovvero i Soci in lista di prenotazione, e degli interventi manutentivi programmati o da programmare sul patrimonio disponibile, che comportano un progressivo assorbimento di risorse finanziarie e una pianificazione attenta dei flussi di cassa.

Alla luce degli elementi esaminati — entità dell'investimento, sostenibilità economico-finanziaria, dinamiche del credito e potenzialità dell'area — il Consiglio ha ritenuto opportuno approfondire, tra le opzioni previste dallo Statuto, anche la modalità di intervento in proprietà divisa, quale possibile soluzione idonea a favorire l'equilibrio economico dell'operazione e a garantire un adeguato ritorno per la cooperativa. Tale ipotesi potrà essere oggetto di ulteriori valutazioni comparative, anche rispetto a soluzioni miste o a un eventuale mantenimento di una quota limitata di alloggi in proprietà indivisa.

Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto preso atto delle considerazioni emerse, rinviando ogni determinazione a successive e più approfondite analisi.

Si ricorda inoltre che il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 6 maggio 2021 (punto 2), aveva già disposto di provvedere, in via progressiva, alla riassegnazione di nuovi alloggi ai Soci attualmente residenti nello stabile di Via Buozzi n. 46, in considerazione dello stato dell'immobile e della necessità di interventi straordinari di ristrutturazione risultati, nelle valutazioni allora effettuate, antieconomici se attuati in modo frazionato e non organico.

In tale contesto, il Consiglio aveva stabilito di offrire nel tempo ai Soci ivi residenti soluzioni abitative alternative ma definitive, al fine di consentire una graduale liberazione dello stabile e rendere possibile un eventuale intervento complessivo di riqualificazione diminuendone i costi.

Le suddette assegnazioni sono adottate ai sensi dell'art. 8 del Regolamento interno. Nel corso dell'esercizio 2025, n. 6 Soci assegnatari nello stabile di Via Buozzi hanno manifestato formalmente il proprio interesse al trasferimento

in altro alloggio; il Consiglio ha pertanto provveduto alle relative assegnazioni, riconoscendo quote di godimento agevolate e la completa ristrutturazione dell'alloggio assegnato, in considerazione delle circostanze sopra richiamate.

La progressiva e, auspicabilmente, totale liberazione degli alloggi di Via Buozzi potrà infatti consentire la realizzazione di un intervento radicale e unitario sull'intero complesso immobiliare, con evidenti benefici sotto il profilo tecnico, economico e gestionale.

Ritardi nei pagamenti da parte dei Soci: approvazione provvedimenti informativi e sanzionatori

In data 1° luglio 2025 il Consiglio di Amministrazione, ha approvato e disposto l'invio a tutti i Soci e alle Socie di una circolare volta a richiamare con fermezza il rispetto dei valori fondanti della Cooperativa, nonché degli obblighi previsti dallo Statuto e dal Regolamento Interno.

L'iniziativa si è resa necessaria a seguito delle verifiche amministrative che hanno evidenziato un crescente e diffuso ritardo nei pagamenti delle fatture trimestrali. Tale comportamento, oltre a configurare una violazione delle norme interne, compromette lo spirito mutualistico che caratterizza la Cooperativa e determina una situazione di disuguaglianza nei confronti dei Soci che adempiono regolarmente ai propri obblighi contributivi.

Nella circolare è stato ribadito che essere Soci non equivale ad essere semplici inquilini o condomini, bensì membri di una comunità fondata su diritti e doveri condivisi: l'adesione alla Cooperativa implica l'accettazione di un sistema di valori e il contributo responsabile al bene comune, anche attraverso il puntuale assolvimento degli obblighi economici.

Pur confermando la disponibilità della Cooperativa a sostenere, nel rispetto delle regole, i Soci che si trovino in comprovate difficoltà economiche mediante apposite delibere, il Consiglio ha ritenuto non più tollerabili ritardi ingiustificati o comportamenti di sistematica inadempienza.

È stato pertanto comunicato che, a partire dalla scadenze della fatturazione del 1/7/2025, troveranno applicazione le misure previste dall'art. 12 del Regolamento Interno nei confronti dei Soci morosi, tra cui: l'invio di diffida scritta; l'addebito automatico di euro 31,80 per spese amministrative e postali; l'applicazione degli interessi di mora al tasso legale vigente; nonché, nei casi previsti, l'avvio del procedimento di esclusione del Socio ai sensi dello Statuto e del Regolamento Interno.

Precisiamo che l'intervento non ha finalità punitive, bensì è volto a tutelare la stabilità economica della Cooperativa e a rafforzare il senso di responsabilità collettiva e di appartenenza al Corpo Sociale.

Polizza Assicurativa Obbligatoria contro le catastrofi

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto, per le micro e piccole imprese, l'obbligo di sottoscrivere entro il 31 dicembre 2025 una polizza assicurativa a copertura dei rischi catastrofali, al fine di tutelare il patrimonio dell'ente in caso di eventi naturali eccezionali, quali terremoti, alluvioni e calamità analoghe. A tal fine, la polizza assicurativa è stata stipulata con Pessina Assicurazioni, storico assicuratore della Società.

Andamento e riorganizzazione del personale nel corso dell'esercizio 2025

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2025 la Cooperativa ha attraversato una fase di significativa riorganizzazione del personale.

Alcuni dipendenti che per molti anni hanno prestato con professionalità e dedizione la propria attività lavorativa a favore della Cooperativa hanno concluso il loro rapporto di lavoro. La sostituzione di tali figure non è stata immediata, in quanto la ricerca di professionalità adeguate ha richiesto impegno e tempo: si sono infatti avvicendate nuove risorse che, per impreparazione rispetto alla complessità delle mansioni o per sopravvenuti motivi personali, hanno interrotto il rapporto in tempi molto brevi o già nel periodo di prova.

Tale situazione ha necessariamente comportato l'adozione di soluzioni operative mirate, quali, ad esempio, la temporanea chiusura dello sportello soci per un certo periodo. Il Consiglio di Amministrazione è intervenuto per affrontare la situazione, adottando soluzioni organizzative immediate ed efficaci, grazie anche al costante impegno quotidiano dei componenti del Consiglio di Amministrazione, riuscendo così a garantire, la continuità dei servizi essenziali.

A partire dalla metà dell'anno 2025 si è consolidata una nuova squadra di dipendenti, professionalmente preparati e motivati; squadra che si è integrata rapidamente nel contesto organizzativo (creando un clima coeso e sereno), che ha saputo garantire la continuità operativa e capace di rendere pienamente operativo lo sportello.

Il ricambio del personale ha comportato per la Cooperativa costi straordinari legati alla cessazione dei precedenti rapporti di lavoro, nonché investimenti per la selezione e la formazione dei nuovi dipendenti. In particolare, si è reso necessario un percorso formativo specifico per l'utilizzo del gestionale contabile, strumento caratterizzato da una significativa complessità tecnica e centrale per la gestione amministrativa e contabile della Cooperativa. Peraltro questo investimento si è rivelato molto proficuo, grazie anche all'impegno dei nuovi dipendenti che, sin da subito, si sono mostrati molto recettivi nell'utilizzo del gestionale, dimostrandosi capaci di sfruttarne appieno le funzionalità, con considerevoli benefici in termini di risparmio di tempo e di efficacia del lavoro svolto.

Pratiche GSE Conto termico

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2025 la Cooperativa, a seguito degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione per gli stabili siti Paderno Dugnano (MI) via Lamarmora nr. 19 complesso C/D e via Tobagi 1/5/7.

Ancorché gli interventi siano completamente speculari il GSE ha accettato esclusivamente la pratica presentata per lo stabile di via Lamarmora nr. 19 complesso C/D.

Per contro per la pratica afferente all'immobile sito in via Tobagi 1/5/7 il GSE ha disposto il rigetto della stessa.

Il Consiglio d'Amministrazione ha prontamente contattato un legale, nella persona dell'Avv. Patrizia Quaia, per valutare l'opportunità di un ricorso al TAR Lazio avverso tale provvedimento.

Il Consiglio ricevuto il parere ha valutato di non proporre tale ricorso, in quanto i tempi per ottenere una sentenza sarebbero stati molto lunghi ed il costo consistente in relazione all'eventuale incentivo.

Per quanto sopra ha provveduto a dare incarico ad un tecnico ed al proprio consulente fiscale al fine di valutare l'opportunità di usufruire delle detrazioni fiscali per risparmio energetico.

ANALISI DELLO STATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Situazione al 31 DICEMBRE 2025

PERTINENZE	UNITA'	LOCATI	SFITTI	LOCATI	DISDETTATI
				nel 2025	nel 2025
ALLOGGI	438	361	77	12	14
BOXES	352	281	71	11	15
UNITA COMMERCIALI	15	9	6	0	1
CANTINE	62	50	12	0	0

ALLOGGI SFITTI:

N. 26 Stabile di Via Buozzi 46 : non locati in attesa di intervento di riqualificazione articolato;

N. 06 Stabile di Via Cadorna 4 : in attesa di chiamata;

N. 09 Stabile di Via Cadorna 13 1° : in attesa di chiamata;

N. 08 Stabile di Via Cadorna 13 2° : n. 1 assegnato nel mese di febbraio 2026, n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione, n. 6 in attesa di chiamata;

N. 13 Stabile di Via Cadorna 13 T : n. 1 assegnato nel mese di gennaio 2026, n. 1 assegnato nel mese di marzo 2026, n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 10 in attesa di chiamata;

N. 01 Stabile di Via Lamarmora 19/A : in attesa di chiamata;

N. 03 Stabile di Via Lamarmora 19/C : in attesa di chiamata;

N. 01 Stabile di Via Lamarmora 19/E : in attesa di chiamata;

N. 05 Stabile di Via Tobagi 1/5/7 : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 4 in attesa di chiamata;

N. 03 Stabile di via Rotondi 46/52 : n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione e n. 2 in attesa di chiamata;

N. 02 Stabile di via Rotondi 93 : n. 1 in assegnazione previa parziale ristrutturazione, n. 1 in assegnazione previa ristrutturazione

UNITA' COMMERCIALI SFITTE:

N. 2 Stabile di Via Buozzi 46 : n. 1 contratto di locazione cessato in data 31/01/2019, n. 1 contratto di locazione cessato in data 31/01/2025;

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. 1 Stabile di Via Tobagi, 1

N. 1 Stabile di Via Lamarmora 19A

N. 2 Stabile di Via Lamarmora 19B

N. 3 Stabile di Via Lamarmora 19C

N. 1 Stabile di Via Cadorna 13 1°

N. 1 Stabile di Via Cadorna 13 2°

N. 2 Stabile di Via Cadorna 13 T

N. 1 Stabile di Via Rotondi 46/52

BOXES SFITTI:

Via Lamarmora 17

N. 37 disponibili, di cui n. 2 assegnati nel 1° trimestre 2026

Via Lamarmora 19 A-B

N. 05 disponibili, di cui n. 2 utilizzati come deposito sale e materiale edile

Via Tobagi, 1

N. 07 disponibili

Via Cadorna 4

N. 7 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. 3 disponibili

Via Rotondi 46/52

N. 2 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
€ 483.705,00	Diversi	Ristrutturazione n. 12 alloggi
€ 6.552,00	Via Tobagi 1, 5, 7	Realizzazione linea raccolta acqua e fornitura e posa pozzetto nel locale tecnico; manutenzione pompa immersione box e modifica tubazione; smontaggio scambiatore e installazione scambiatore provvisorio; sostituzione vasi espansione e flessibili autoclave; sostituzione componenti addolcitore e pompa dosatrice; sostituzione servomotore valvola acqua calda sanitaria.

€ 1.450,00	Via Cadorna 4	Manutenzione impianto ascensore scala B; Sistemazione armadietti contatori ENEL.
€ 4.427,00	Via Cadorna 13	Uscita centro assistenza e sostituzione sensore a servizio apparecchiatura reflex; sistemazione impianto elettrico centrale termica con sostituzione lampade d'emergenza; fornitura e di posa di grigliato vedo/non vedo CT nel locale tecnico; ripristino marciapiede prospiciente lo stabile di via Cadorna 13T
€ 6.453,00	Via Cadorna 13 T	Sostituzione valvole e riparazione perdite circuito riscaldamento; realizzazione nuova rete di sfogo aria automatico; rigenerazione scambiatore.
€ 1.828,50	Via Cadorna 13 1a	Intervento rifacimento colonna riscaldamento; ricerca guasto pulsantiera e sostituzione scambiatore e fonica Comelit scala C
€ 3.329,60	Via Cadorna 13 2a	Ripristino plafone bagno e cucina alloggio 154
€ 6.696,00	Via Lamarmora 19 AB	Sostituzione bruciatore caldaia n. 2; pulizia camera combustione caldaia, smontaggio rampa gas e montaggio raccordi per collegamento rampa gas; sostituzione vaso di espansione 24 litri 16 bar, sostituzione valvola di sicurezza omologata 7 bar; sostituzione carico automatico.
€ 1.667,00	Via Lamarmora 19 C	Assistenza muraria per modifica sfiati caloriferi alloggio 357 e per sostituzione colonna riscaldamento loc. cameretta alloggi 351 e 348
€ 10.096,00	Via Lamarmora 19 D	Manutenzione straordinaria impianto ascensore; ripristino piastrelle balcone ALL374
€ 9.871,00	Via Lamarmora 19 E	Rifacimento bagno ALL412
€ 3.608,00	Via Rotondi 46/52	Sostituzione vaso espansione e flessibili aspirazione pompa; riparazione botola accesso civico 52; riparazione della colonna del riscaldamento dal piano 1° al piano cantine

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	1.924.093	1.945.872	(21.779)
Altri ricavi e proventi	20.982	114.867	(93.885)
Valore della produzione operativa	**1.945.075**	**2.060.739**	**(115.664)**
Costi esterni operativi	(1.150.143)	(1.098.738)	51.405
Valore aggiunto	**794.932**	**962.001**	**(167.069)**
Costo del personale	(161.043)	(161.295)	(252)
Oneri diversi di gestione tipici	(223.296)	(115.447)	107.849
Margine Operativo Lordo	**410.593**	**685.259**	**(274.666)**

Ammortamenti e accantonamenti	(38.933)	(44.165)	(5.232)
Margine Operativo Netto	**371.660**	**641.094**	**(269.434)**
Risultato dell'area finanziaria	(41.493)	(65.875)	(24.382)
Risultato Corrente	**330.167**	**575.219**	**(245.052)**
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
Risultato ante imposte	**330.167**	**575.219**	**(245.052)**
Imposte dell'esercizio	(33.837)	(31.178)	2.659
Risultato netto dell'esercizio	**296.330**	**544.041**	**(247.711)**

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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
ROE	0,77%	1,42%	(0,65%)

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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
ROA	0,78%	1,33%	(0,55%)

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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
ROS	19,32%	32,95%	(13,63%)

La riduzione degli indici è dovuta alla presenza nell'esercizio 2024 di una sopravvenienza attiva di circa Euro 110 mila. Trattandosi di elemento di incidenza straordinaria lo stesso non è ripetibile.
Si ricorda che lo scopo della cooperativa non è la massimizzazione del risultato economico d'esercizio in favore dei propri shareholders, ma di fornire ai soci un alloggio in godimento permanente (assegnazione in uso) a condizioni economiche vantaggiose, senza trasferirne la proprietà.

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	0	0	0
Immobilizzazioni materiali nette	44.299.616	43.991.787	307.829
Partecipazioni e altre immobilizzazioni finanziarie	16.679	16.679	0
Capitale Immobilizzato	**44.316.295**	**44.008.466**	**307.829**
Credito vs clienti	272.960	182.417	90.543
Crediti tributari	139.680	54.173	85.507
Altri crediti	5.896	54.979	(49.083)
Ratei e risconti attivi	6.730	13.968	(7.238)
Attività a breve termine	***425.266***	***305.537***	***119.729***
Debiti vs fornitori	231.079	445.419	(214.340)
Debiti tributari	32.993	48.555	(15.562)
Debiti previdenziali	6.456	5.225	1.231
Altri debiti	125.325	123.725	1.600
Ratei e risconti passivi	3.037	684	2.353
Fondi per rischi ed oneri	0	0	0

Passività a breve termine	**398.890**	**623.608**	**(224.718)**
Capitale d'esercizio netto	**26.376**	**(318.071)**	**344.447**
Crediti verso clienti	628.112	413.529	214.583
Altri crediti	0	18.764	(18.764)
Attività a medio/lungo termine	**628.112**	**432.293**	**195.819**
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	23.667	84.007	(60.340)
Passività a medio/lungo termine	**23.667**	**84.007**	**(60.340)**
Capitale investito	**44.947.116**	**44.038.681**	**908.435**
Patrimonio netto	36.622.733	38.342.532	280.201
Posizione finanziaria netta	(6.324.383)	(5.696.149)	(628.234)
Mezzi propri e indebitamento finanziario	**32.298.350**	**32.646.383**	**(348.033)**

Nella tabella che segue viene evidenziata la posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2025 confrontata con quella dell'esercizio precedente.

Descrizione	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**Variazione**
Depositi bancari	480.768	672.156	(191.388)
Denaro e altri valori in cassa	2.088	2.640	(552)
Attività finanziarie che non cost. imm.ni	1.811.979	2.919.659	(1.107.680)
Disponibilità liquide	**2.294.835**	**3.594.455**	**(1.299.620)**
Debiti verso soci per finanziamenti	6.576.035	7.295.686	791.651
Debiti finanziari a breve termine	**6.576.035**	**7.295.686**	**791.651**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(4.281.200)**	**(3.701.231)**	**(579.969)**
Debiti verso soci per finanziamenti	2.043.183	1.994.918	48.265
Posizione finanziaria netta a lungo termine	**(2.043.183)**	**(1.994.918)**	**(48.265)**
Posizione finanziaria netta	**(6.324.383)**	**(5.696.149)**	**(628.234)**

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	31/12/2025	31/12/2024
Margine di struttura	(9.338.105)	(6.209.975)
Autocopertura del Capitale Fisso	0,80	0,86
Capitale Circolante Netto di medio e lungo periodo	(7.271.245)	(4.131.050)
Indice di copertura del Capitale Fisso	0,85	0,91

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	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	0,26	0,26
Quoziente di indebitamento finanziario	0,22	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	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	(4.254.824)	(4.019.302)
Quoziente di disponibilità	0,39	0,49

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 2025 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 2025 così come predisposto dall'Organo Amministrativo e di destinare il risultato d'esercizio così come indicato in Nota Integrativa.

Paderno Dugnano, 25 marzo 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Massimo Borzino)

EDIFICATRICE UGUAGLIANZA Società Cooperativa

SEDE LEGALE IN PADERNO DUGNANO (MI) - VIA G. ROTONDI, 93

CAPITALE SOCIALE AL 31.12.2025 EURO 21.856

CODICE FISCALE: 03268360157

PARTITA IVA: 00746290964

REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. 03268360157

C.C.I.A.A. MILANO R.E.A. N. 110694

ISCRIZIONE ALBO COOP. E MUT. PREVALENTE AL N. 164305

CAT. EDILIZIA DI ABITAZIONE

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa

Premessa

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

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

Il progetto di bilancio al 31.12.2025 che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni di legge; il suddetto documento risulta pertanto costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Tale complesso di documenti è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nel rispetto del termine previsto dall'art.2429 del Codice Civile.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2025 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione presenta, in sintesi, le seguenti risultanze (importi arrotondati all'unità di euro):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'	47.664.508
PASSIVITA' E FONDI (di cui euro 9.290.604 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	(9.041.775)
PATRIMONIO NETTO (di cui: euro 296.330 per il risultato dell'esercizio 2025)	38.622.733

Il risultato dell'esercizio 2025 trova risconto nel

CONTO ECONOMICO

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	1.945.075
COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.573.415)
DIFFERENZA	371.660
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(41.493)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	330.167
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(33.837)
RISULTATO DI ESERCIZIO	296.330

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, 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

Richiamiamo l'attenzione su quanto esposto alla pagina 13 della Nota Integrativa del Bilancio "**Voce CIII – Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni"**, in cui si evidenzia che la Cooperativa si è avvalsa della deroga prevista dal D.L "semplificazioni fiscali" n. 73/2022, art. 45 comma 3 octies. La valutazione dei titoli non destinati a permanere durevolmente nel patrimonio è stata effettuata in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio annualmente approvato, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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

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

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

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

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da

comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (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

Gli amministratori della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

-esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa al 31/12/2025;

-esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;

-rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa al 31/12/2025.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 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 dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono state presentate denunce al Tribunle 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.

Verifica dei requisiti di mutualità prevalente:

Ai sensi dell'art. 2512 C.C., abbiamo verificato che gli Amministratori hanno tenuto conto, nella gestione sociale, del carattere non speculativo della Cooperativa e delle sue finalità prevalentemente mutualistiche. Ai sensi dell'art.2545 C.C. attestiamo che gli amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i Comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotto dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;
- I proventi dell'attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali, quindi, nell'interesse dei soci.

La Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa ha svolto, nell'esercizio 2025, la propria attività prevalentemente in favore dei propri soci. Tale condizione di prevalenza della mutualità, attestata anche dagli amministratori nel corpo della Nota Integrativa, si evidenzia contabilmente in base al seguente parametro quantitativo, così come previsto dall'art. 2513 C.C.:

- Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi € 1.924.093 di cui € 1.768.610 (91,92%) in favore dei soci e € 155.483 (8,08%) in favore di non soci.

Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare:

- la Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa è iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A164305 categoria edilizia di abitazione;
- lo statuto sociale prevede tutte le condizioni di cui all'art. 2514 C.C..

Verifica degli indici di attenzione:

Ai sensi del Regolamento per i prestiti sociali della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa nonché dei principi e norme di cui al Regolamento quadro ed al Regolamento sul Prestito sociale di cui alla circolare n.3 protocollo 04/2019 di

Legacoop, con particolare riferimento al rispetto dei cosiddetti "indici di attenzione" ed al mantenimento della percentuale di liquidità necessaria rispetto all'ammontare della raccolta dei Prestiti sociali, il Collegio sindacale da atto che nel corso dell'esercizio ha effettuato periodicamente i controlli necessari a verificare il rispetto degli indici di attenzione. Non si sono rilevati scostamenti dagli indici richiamati.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della 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 d'esercizio 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.

Paderno Dugnano, 09 aprile 2026

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Sabina Giussani

Dott. Ivan Orlandi

Dott.ssa Maria Gabriella Seveso

Ria
Grant Thornton

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

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

Ai Soci della
Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa
Via G. Rotondi, 93
20037 Paderno Dugnano (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 Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa (la Società), 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 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 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

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.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n .8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Brescia-Cagliari-Firenze- Milano-Napoli- Padova-Palermo-Perugia-Rimini-Roma-Torino-Trento-Treviso.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omission

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA QUALITÀ DNV·GL ISO 9001

Ria
Grant Thornton

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

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

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, 17 aprile 2026

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi
Socio

PROPOSTA MOTIVATA

PER IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO DI REVISIONE LEGALE AI FINI DEL RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART.15 DELLA LEGGE 59/92 PER GLI ESERCIZI 2026 – 2027 - 2028

* * *

Ai Signori Soci della Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa,

Il Collegio Sindacale

PREMESSO

- che, essendo prossima la scadenza per avvenuta decorrenza dei termini dell'incarico a suo tempo conferito all'attuale Società di Revisione, l'Assemblea dei Soci deve deliberare in merito all'affidamento di tale incarico di revisione legale ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/1992 relativa ai bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2026, 2027 e 2028;

CONSIDERATO

- che sono pervenute al Collegio Sindacale n. 2 distinte dichiarazioni di disponibilità ad accettare l'incarico di revisione legale ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/92;
- che le dichiarazioni di disponibilità di cui sopra sono state presentate dalle seguenti società di revisione:

1) Crowe Bompani S.r.l.;

2) Aleph Auditing S.r.l.;

- che, in merito all'oggetto dell'incarico, le dichiarazioni di disponibilità prevedono, per ciascun esercizio, la revisione legale del bilancio di esercizio ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/92, nonché sull'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia

di cooperazione ed in particolare alle disposizioni di legge e di statuto relative agli articoli 4,5,7,8,9 e 11 della Legge 59/92 e relative all'informativa di cui all'art. 2513 del Codice Civile.

- che i corrispettivi indicati nelle dichiarazioni di disponibilità ad assumere l'incarico di revisione legale ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/92, per ciascun esercizio, risultano i seguenti:
- Crowe Bompani S.r.l.: € 10.706,80 arrotondato ad euro 10.700,00 (euro diecimilasettecento virgola zero zero), pari ad € 92,30 all'ora per un totale di n. 116 ore;
- Aleph Auditing S.r.l.: € 13.568,10 arrotondato ad euro 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento virgola zero zero), pari ad € 92,30 all'ora per un totale di n. 147 ore.

VERIFICATO

- che le modalità di svolgimento della revisione legale ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/92 illustrate nelle dichiarazioni di disponibilità, anche considerate le ore e le risorse professionali all'uopo previste, risultano adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- che le dichiarazioni di disponibilità contengono anche specifica dichiarazione concernente il possesso dei requisiti d'indipendenza previsti della legge;
- che, sulla base di quanto desumibile dalla proposta le Società di revisione legale che hanno dichiarato la propria disponibilità ad assumere l'incarico risultano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge;
- che le Società di revisione legale risultano disporre di organizzazione e idoneità

tecnico-professionali adeguate alla ampiezza e alla complessità dell'incarico;

- che le Società di revisione legale hanno sottoscritto ai sensi dell'art.11 del D.Lgs 220/02 regolare convenzione con la Lega Nazionale Cooperative e Mutue per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.15 della Legge 59/1992;
- che le Società di revisione legale risultano essere iscritte al Registro dei Revisori Legali ex Albo Speciale Consob;

RITENUTO

- che dal punto di vista economico le due proposte si equivalgono in termini di costo orario;
- che la Società di revisione Crowe Bompani S.r.l. ha presentato una proposta più coerente in termini di ore necessarie all'espletamento dell'incarico stante la dimensione della Cooperativa;

PROPONE

sulla base delle motivazioni esposte, che l'incarico di revisione legale ai fini del rilascio della certificazione di bilancio ai sensi dell'art.15 della Legge 59/1992 per gli esercizi 2026 – 2027 - 2028 sia affidato dall'assemblea, previa determinazione del corrispettivo per l'intera durata dell'incarico, nonché degli eventuali criteri per l'adeguamento durante lo svolgimento dell'incarico, a:

Società di revisione:

Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico

Sede legale – Via Leone MXIII n.14 – 20145 Milano

P.IVA, Registro imprese Miano, Monza Brianza e Lodi e Codice Fiscale 02588900742

Iscrizione Registro Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 2498

Paderno Dugnano, li 09.04.2026

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Sabina Giussani

Dott. Ivan Orlandi

Dott.ssa Maria Gabriella Seveso

Note

Note