

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	34205.10 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI (410000)
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	A100513

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	35.971.366	35.795.836
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.819	2.569
Totale immobilizzazioni (B)	35.974.185	35.798.405
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	5.433.827	12.305.618
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	397.791	587.719
esigibili oltre l'esercizio successivo	205.079	240.274
Totale crediti	602.870	827.993
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.489.855	1.854.355
IV - Disponibilità liquide	1.982.932	1.543.988
Totale attivo circolante (C)	11.509.484	16.531.954
D) Ratei e risconti	57.098	16.494
Totale attivo	47.540.767	52.346.853
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	34.205	32.021
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	5.956.463	5.780.614
VI - Altre riserve	-	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	235.680	181.125
Totale patrimonio netto	27.051.282	26.818.695
B) Fondi per rischi e oneri	90.262	90.262
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.335	109.606
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.198.538	19.064.164
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.626.252	5.722.914
Totale debiti	19.824.790	24.787.078
E) Ratei e risconti	453.098	541.212
Totale passivo	47.540.767	52.346.853

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.539.118	2.030.403
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(6.871.791)	5.251.282
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(6.871.791)	5.251.282
5) altri ricavi e proventi		
altri	126.243	135.643
Totale altri ricavi e proventi	126.243	135.643
Totale valore della produzione	5.793.570	7.417.328
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.614	6.025
7) per servizi	4.412.506	6.183.877
9) per il personale		
a) salari e stipendi	166.440	158.930
b) oneri sociali	41.866	40.254
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.831	12.248
c) trattamento di fine rapporto	12.159	11.720
e) altri costi	672	528
Totale costi per il personale	221.137	211.432
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	149.279	145.649
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	98
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	149.279	145.551
Totale ammortamenti e svalutazioni	149.279	145.649
14) oneri diversi di gestione	67.215	77.942
Totale costi della produzione	4.854.751	6.624.925
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	938.819	792.403
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	9.819	47.967
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	9.819	47.967
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.552	9.662
Totale proventi diversi dai precedenti	3.552	9.662
Totale altri proventi finanziari	13.371	57.629
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	629.201	575.230
Totale interessi e altri oneri finanziari	629.201	575.230
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(615.830)	(517.601)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	322.989	274.802
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	87.309	93.677
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	87.309	93.677
21) Utile (perdita) dell'esercizio	235.680	181.125

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 235.680.

Attività svolte

La Cooperativa opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà divisa e indivisa, mantenendo il carattere prevalentemente mutualistico. L'attività è finalizzata alla costruzione e alla gestione del patrimonio immobiliare, da assegnare in godimento o in proprietà, prioritariamente ai propri soci.

Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale ed alla garanzia del finanziamento dei soci a titolo di risparmio sociale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Per quanto concerne la gestione degli immobili a proprietà indivisa, vengono riportati di seguito gli interventi eseguiti nel 2025 nei vari quartieri.

Nel quartiere Molinazzo sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di betulle e la messa a dimora di n.15 carpini, di tinteggiatura negli ingressi scale e della scossalina del muro nella rampa uscita box, oltre che un trattamento repellente sulla pavimentazione di n.4 balconi.

Nel quartiere Leopardi è stato eseguito il ripristino dei gradini della scala d'uscita box verso area giochi e la pavimentazione esterna in piastrelloni.

Nel quartiere Matteotti – Parini è stata eseguita l'imbiancatura dei vani scala e dei portoni ingresso in Via Parini 5-7-9.

Nel quartiere Papa Giovanni sono state sostituite le lampade a led nei vani scala A-B-C. È stata inoltre eseguita la tinteggiatura dei corridoi cantine scale A-B e una manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di betulle e dimora di n.10 carpini.

Nel quartiere Europa 8 si è reso necessario il rifacimento dei balconi perché procuravano infiltrazioni alle unità abitative.

Per quanto riguarda invece il nuovo intervento a proprietà divisa di via Cesare Battisti – Cottonificio, nel 2025 si è finalmente concluso il progetto, nonostante diverse difficoltà, restando soltanto da consegnare all'amministrazione del Comune di Cormanico le Opere di Urbanizzazione, già ultimate, il cui costo è già saldato a scomputo della realizzazione: per cui si attende il relativo collaudo. Le difficoltà sono state di vario tipo innanzitutto legate a cambiamenti avvenuti dalla partenza del progetto come “idea” avvenuta nel 2020, al suo finale compimento avvenuto appunto nel 2025. A titolo esemplificativo in questi anni ci sono stati, il COVID, le politiche legate al “superbonus 110”, instabilità politiche internazionali con guerre sempre più frequenti, che hanno portato ad una crescita esponenziale dei costi previsti. Inoltre, la necessità di cambiare la Direzione Lavori a causa di incompatibilità con il metodo usato nel portare avanti la gestione del cantiere, ha generato ritardi oltreché contenziosi legali con la stessa DL. Nonostante questo, la realizzazione è stata terminata e nel corso del 2025 sono stati venduti 30 appartamenti e registrati ulteriori 9 preliminari di vendita. Al momento della redazione del presente bilancio la situazione si è ancora positivamente modificata in quanto nei primi mesi del 2026 sono stati rogati 5 appartamenti e stipulati ulteriori 3 preliminari di vendita di appartamenti. Attualmente (alla data del 30/03/2026) risultano invenduti soltanto 1 appartamento della nuova costruzione e 3 boxes della parte ristrutturata, garantendo alla operazione un margine operativo lordo che, per quanto ridotto rispetto alle attese, ha comunque generato un utile per la Cooperativa.

Per quanto riguarda invece il contenzioso con la DL Studio Rebuscini Cantoni, non essendo chiara la situazione al momento della redazione del Bilancio, ma guardando il decorso delle prime udienze con Il CTU del Tribunale, il CdA ha deciso di inserire in bilancio, in via prudenziale, con la voce fatture da ricevere le prestazioni che lo studio Rebuscini e Cantoni aveva richiesto negli anni passati e che il CdA aveva subito contestato.

Per quanto riguarda invece la causa con la Lombardi S.r.l., si è chiusa con pagamento delle proprie spese legali da parte di ciascuna parte e senza corresponsione di alcuna cifra tra le parti.

Sempre inerente ai problemi legali, nel corso dell'anno si è dovuto intervenire per una situazione di morosità alla esclusione di un socio, con conseguente sfratto nei suoi confronti. Ad inizio 2026 si è dovuto intervenire con delibera di esclusione anche nei confronti di una socia, con la quale si è trovato però un accordo di rilascio dell'alloggio con

recupero del credito residuo. Queste spiacevoli situazioni di morosità, che la crisi economica sta accentuando e a cui la Cooperativa deve fare fronte, sono fortunatamente poco frequenti anche grazie ad una attenta valutazione delle situazioni di rischio che vengono subito affrontate anche mediante piani di rientro di eventuali debiti accumulati, salvaguardando sia il socio in difficoltà sia la Cooperativa stessa.

Nel corso del 2025 c'è stato anche il Rinnovo del Collegio Sindacale che ha portato alla elezione del Dott. Morabito Francesco Maria come Presidente del Collegio Sindacale e della Dott.ssa Vailati Silvia e del Dott. Termine Raffaele come sindaci effettivi. In qualità di sindaci supplenti Dott. Navaroni Matteo e Dott. Panigatti Mirko.

Nel 2025, la Cooperativa ha sostenuto, come tutti gli anni, le attività da parte di enti presenti sul territorio con elargizioni liberali a sostegno di progetti di cui possano beneficiarne i cittadini di Cormano ed i nostri soci. Nello specifico i 2 progetti sostenuti sono stati l'Alzheimer Cafè ed il progetto scuola Legambiente Cormano.

Nel 2025 si è continuato nella politica intrapresa negli anni precedenti di ridurre le spese cosiddette COPAL, che negli anni passati erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un risparmio totale per i Soci assegnatari di Euro 106.392. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Ria Grant Thornton, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., Collegio sindacale, revisione legale dei conti, Contributi associativi Legacoop. Anche i compensi ai Consiglieri del C.d.A. sono rimasti interamente a carico Coop. Come segnale di attenzione nei confronti dei Soci assegnatari, si è inoltre provveduto a decorrere dalla preventivazione spese 2026, ad innalzare la quota a carico Coop dal 20% al 30%, delle seguenti spese: Spese Personale Amministrativo per salari e stipendi, Oneri Sociali verso INPS e INAIL, assicurazione Coopersalute e trattamento di fine rapporto, riducendo quindi la percentuale di spesa a loro carico.

Per quanto attiene alla situazione politica nazionale ed internazionale, permane l'incertezza economica derivante sia dai numerosi conflitti in corso sia dall'aumento dei costi per l'energia e tutto ciò che ne consegue, motivo per cui il C.d.A. monitora costantemente la programmazione economica e finanziaria per i prossimi esercizi.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni proprie possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro", prevista tra le poste di Patrimonio Netto, e "arrotondamenti da Euro" alle voci "Altri proventi" oppure "Oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro e, in base al disposto dell'art. 2427 bis del C.C., fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427.

La nota integrativa espone le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE.

Il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa, non comporta variazioni nella valutazione, contabilizzazione e rappresentazione dei ricavi della Cooperativa.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Il bilancio dell'esercizio in corso recepisce, ove necessario e applicabile, le modifiche introdotte con il documento "Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative" approvato il 9/6/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative in tema di:

- 1) natura degli strumenti finanziari disciplinati dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (azioni di socio sovventore e azioni di partecipazione cooperativa);
- 2) svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali (impairment test);
- 3) informativa richiesta nel bilancio per le società cooperative;
- 4) ristorni.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice civile.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

La loro iscrizione è motivata dai benefici economici futuri e gli ammortamenti sono determinati in base alla residua possibilità di utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di natura incrementativa del valore del bene o di adeguamenti normativi richiesti dalla legislazione italiana.

Come disposto dall'OIC 16, i fabbricati ad uso civile che rappresentano una forma di investimento, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

Gli immobili di proprietà, realizzati dalla Cooperativa, in linea di principio e considerata la loro natura, risultano deperibili e, di conseguenza, ammortizzabili per ripartirne il valore negli esercizi della loro vita utile. Nella realtà le opere di manutenzione - ordinarie, cicliche e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi - che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, operata attraverso il loro ammortamento economico

contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e, a nostro parere, non può essere consentita. Per gli stessi infatti possiamo affermare che il valore netto contabile non supera il valore residuo.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie: sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione;
- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi, se non nei limiti statutari; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. Come conseguenza delle suddette considerazioni non è stato calcolato alcun ammortamento sugli immobili non strumentali di proprietà.

Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento degli edifici ai sensi dell'articolo 119 del Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 77/2020.

Per la sostituzione degli impianti finalizzata all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafi n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto" ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo atteso, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, in conformità con il criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Immobili strumentali – Sede Cooperativa	3%
Impianti	6,67%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Attrezzatura varia	15%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I lavori in corso su ordinazione sono relativi alla realizzazione dell'intervento di via Galilei / Battisti a Cormano. Sono valutati al costo di costruzione e incrementati degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento.

Titoli

I titoli con scadenza a breve, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

Partecipazioni

Le partecipazioni, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore: rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Sono costituite da quote di partecipazione in società cooperative o imprese consortili.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

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, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

La Società, essendo cooperativa a mutualità prevalente, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette a norma dell'art'12 della Legge 904/1977.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del Codice civile.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali. Le uniche garanzie prestate riguardano le ipoteche iscritte su alcuni mutui.

Mutualità prevalente

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, al n. A107325, nella categoria delle Cooperative edilizie di abitazione. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in godimento.

La mutualità prevalente viene evidenziata nella parte finale della presente Nota Integrativa tra le "Altre informazioni" ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile.

Altre informazioni

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), 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.

In particolare, si segnala che la Cooperativa presenta 4 dipendenti che gestiscono tutte le attività ordinarie amministrative e di gestione degli immobili di proprietà.

La Direzione ed il CdA della Cooperativa tiene costantemente monitorata la situazione patrimoniale e dei flussi di cassa della stessa in modo da intervenire tempestivamente in caso di scostamenti che segnalino potenziali criticità negli equilibri economici e finanziari.

Nella seguente tabella vengono riportati alcuni indici che attestano la solidità della Cooperativa e gli equilibri monitorati:

INDICATORI CHIAVE GESTIONALI	Obiettivo	31/12/2025
Patrimonio netto contabile	> 1	27.051.282
Risultato economico	>1	235.680
Margine operativo lordo	>1	996.645
(Crediti clienti-f.do svalutazione)/Ricavi A1 annui	<10%	1,6%
Sfitto %	<10%	1,0%
Indebitamento bancario fuori fido	<10.000	0
(Titoli non immobilizzati + liquidità)/(prestito soci)	>30%	38,2%
Debiti personale scaduti 30gg/retribuzioni mensili	<50%	0
Debiti fornitori scaduti 90 gg / debiti for non scaduti	<100%	0,16
Debiti finanziari scaduti 60 gg/debiti finanziari totali	<5%	0
INPS versato oltre 90 gg/ versamenti anno precedente	<30%	0
Debito INAIL scaduto oltre 90 gg	<5.000	0
Debito IVA scaduto / volume affari anno precedente	<10%	0
Debiti verso Erario accertati e scaduti	<500.000	0

Gli indicatori sopra riportati denotano una situazione di equilibrio nella gestione economica e finanziaria della Cooperativa.

Lo scaduto verso fornitori è legato ad un contenzioso in corso di definizione per cui la Cooperativa ha richiesto un risarcimento.

Con l'inizio delle vendite degli alloggi realizzati nell'intervento edificatorio di via Galilei / Battisti, il rapporto tra risorse finanziarie e Prestito Sociale ha raggiunto il 30% indicato come livello di garanzia da mantenere in una situazione di stabilità del finanziamento stesso.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	37.518	17.786.854	3.085	17.827.457
Rivalutazioni	-	20.824.934	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	2.815.953		2.853.471
Svalutazioni	-	-	516	516
Valore di bilancio	-	35.795.836	2.569	35.798.405
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	324.974	250	325.224
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	164	-	164
Ammortamento dell'esercizio	-	149.279		149.279
Altre variazioni	-	1	-	1
Totale variazioni	-	175.530	250	175.780
Valore di fine esercizio				
Costo	37.518	18.096.676	3.335	18.137.529
Rivalutazioni	-	20.824.934	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	2.950.244		2.987.762
Svalutazioni	-	-	516	516
Valore di bilancio	-	35.971.366	2.819	35.974.185

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	37.518
Valore di fine esercizio		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	37.518

Le immobilizzazioni immateriali sono rappresentate da software completamente ammortizzati, ma tuttora in uso per le rilevazioni contabili e gestionali.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
35.971.366	35.795.836	175.530

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	17.549.053	89.078	117.701	31.022	17.786.854
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.711.468	2.971	101.514	-	2.815.953
Valore di bilancio	35.662.519	86.107	16.187	31.022	35.795.836
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	283.704	-	3.660	37.610	324.974
Riclassifiche (del valore di bilancio)	31.022	-	-	(31.022)	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	164	-	164
Ammortamento dell'esercizio	139.065	5.942	4.273	-	149.279
Altre variazioni	-	1	-	-	1
Totale variazioni	175.661	(5.941)	(777)	6.588	175.530
Valore di fine esercizio					
Costo	17.863.778	89.078	106.210	37.610	18.096.676
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.850.532	8.912	90.800	-	2.950.244
Valore di bilancio	35.838.180	80.166	15.410	37.610	35.971.366

Fabbricati

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, poiché si pone costante attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori costi di gestione degli stabili.

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e sulle ristrutturazioni secondo i criteri riportati nelle premesse della presente Nota Integrativa.

Il dettaglio degli immobili sociali è il seguente:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Via Matteotti n. 1	3.062.071	3.013.959	48.112
Via Parini n. 5-7-9	1.584.660	1.534.315	50.345
Via Molinazzo n. 6	43.400	43.400	0
Via Molinazzo n. 12	13.033.815	12.880.629	153.186
Via Papa Giovanni XXIII n. 20	9.955.163	9.955.163	0
Bar Via Molinazzo	425.116	425.116	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Uffici Cooperativa Via Molinazzo	321.003	339.743	-18.740
Uffici Via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Via Leopardi n. 7 - diritto superficie	3.826.723	3.838.603	-11.880
Via Europa n. 8 ERP - diritto superficie	3.447.521	3.492.883	-45.362
Totali	35.838.180	35.662.519	175.661

Nel corso dell'esercizio 2025 sono state ultimate ristrutturazioni di 6 alloggi, oltre ad opere di riordino di minore entità iscritte tra i costi a Conto Economico.

Descrizione	Importo
Costo storico	17.549.053
Rivalutazione monetaria	20.824.934
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.711.468
Saldo al 31/12/2024	35.662.519
Acquisizioni dell'esercizio	283.704
Giroconti (riclassifiche da immobilizzazioni in corso)	31.022
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-139.065
Saldo al 31/12/2025	35.838.180

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2024	Incrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Fabbricati su terreni di proprietà	28.331.033	251.643	-18.740	28.563.936
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	7.331.486	63.083	-120.325	7.274.244
Totali	35.662.519	314.726	-139.065	35.838.180

Impianti

Non sono stati effettuati investimenti in impianti e macchinari nel corso dell'esercizio 2025.

Descrizione	Importo
Costo storico	89.078
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.971
Saldo al 31/12/2024	86.107
Acquisizioni dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-5.941
Saldo al 31/12/2025	80.166

Altri beni

Durante l'esercizio sono stati ceduti beni ormai obsoleti e quasi completamente ammortizzati negli anni precedenti. L'incremento è relativo all'acquisto di nuove macchine elettroniche in sostituzione di quelle dismesse.

Descrizione	Importo
Costo storico	117.701
Ammortamenti esercizi precedenti	-101.514
Saldo al 31/12/2024	16.187

Descrizione	Importo
Acquisizioni dell'esercizio	3.660
Giroconti (riclassifiche)	
Cessioni nette dell'esercizio	-164
Ammortamenti dell'esercizio	-4.273
Saldo al 31/12/2025	15.410

Di seguito si riporta la movimentazione degli altri beni suddivisa per tipologia di cespiti:

Categoria di cespiti	Saldo 2024	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2025	Fondo Amm.to 2024	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2025	Valore Netto 2025
Mobili e arredi	36.436			36.436	31.665		947	32.612	3.824
Macchine ufficio elettroniche	10.062	3.660	-6.272	7.450	7.976	-6.272	962	2.666	4.784
Attrezzatura varia	37.616		-1.392	36.224	33.257	-1.300	814	32.771	3.453
Personale Computer e accessori	33.587		-7.486	26.101	28.616	-7.414	1.550	22.752	3.349
	117.701	3.660	-15.150	106.211	101.514	-14.986	4.273	90.801	15.410

Immobilizzazioni materiali in corso

Ammontano a Euro 37.610 e sono relative alla ristrutturazione di 2 appartamenti concluse nel 2026.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2025 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934		20.824.934
Totale	20.824.934		20.824.934

Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale). Nel corso del 2025 non sono state effettuate opere rientranti nelle detrazioni fiscali.

La Cooperativa ha mantenuto in detrazione diretta i lavori effettuati negli scorsi esercizi, riconducibili alle opere rientranti nell'Ecobonus e utilizza tale credito fiscale in compensazione delle imposte dirette nei prossimi esercizi.

Nel paragrafo relativo ai crediti fiscali vengono dettagliati gli importi che saranno portati a detrazione diretta del pagamento delle imposte in sede di dichiarazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
2.819	2.569	250

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546
Valore di fine esercizio		
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione. Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi. Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	2.023	250	2.273	2.273
Totale crediti immobilizzati	2.023	250	2.273	2.273

I crediti finanziari immobilizzati si riferiscono a depositi cauzionali versati per forniture di utenze e servizi.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	2.273	2.273
Totale	2.273	2.273

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.433.827	12.305.618	(6.871.791)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La Cooperativa ha realizzato un intervento edilizio in via Galileo Galilei e Cesare Battisti nel Comune di Cormanò. Si sono costruiti 43 alloggi da destinare in assegnazione in proprietà ai propri soci.

L'intervento è suddiviso in 2 lotti e nel 2025 sono stati rogati 31 alloggi oltre ai relativi box pertinenziali, per un ricavo complessivo di Euro 10.408.405, comprensivo di varianti e recupero oneri accessori.

Le rimanenze delle unità ancora da vendere sono valorizzate al costo di costruzione, oltre alle spese tecniche e altri costi diretti dell'intervento, secondo la seguente tabella.

	Lotto 1	Lotto 2	Totale
Rimanenze iniziali	11.580.431	725.187	12.305.618
Costi 2025	3.068.421	319.876	3.388.297
Rimanenze finali al costo	14.648.852	1.045.063	15.693.915
Vendite (valore al costo)	9.651.622	608.466	10.260.088
Rimanenze finali nette	4.997.230	436.597	5.433.827

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	12.305.618	(6.871.791)	5.433.827
Totale rimanenze	12.305.618	(6.871.791)	5.433.827

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
602.870	827.993	(225.123)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	118.974	75.198	194.172	135.911	58.261	20.347
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	583.530	(194.805)	388.725	241.907	146.818	68.360
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	125.489	(105.516)	19.973	19.973	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	827.993	(225.123)	602.870	397.791	205.079	88.707

Crediti verso clienti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Clients / soci per fatture emesse	24.958	12.967	11.991
Credito v/soci x conguaglio spese	74.128	39.812	34.316
Rimborso manutenzione straordinaria	15.886	4.437	11.449
Altri crediti verso clienti	20.939	2.431	18.508
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	135.911	59.647	76.264
Rimborso manutenzione straordinaria oltre 12 mesi	58.261	59.327	- 1.066
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	58.261	59.327	- 1.066
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	194.172	118.974	75.198

La voce “Crediti verso Clienti” è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari e locatari in essere al termine dell'esercizio. La voce ammonta a Euro 194.172 con un incremento di Euro 75.198 rispetto all'anno precedente. L'incremento dei conguagli è principalmente riconducibili all'aumento dei costi per la fornitura e la gestione del riscaldamento.

Altri incrementi derivano dal credito verso soci assegnatari in proprietà e condominio per il riaddebito delle spese condominiali di via Galilei / Battisti.

Crediti tributari

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ritenute subite	37.184	58.170	- 20.986
Acconti / Crediti IRES	46.588	55.940	- 9.352
Acconti IRAP	8.751	8.663	88
Crediti IVA	129.774	271.925	- 142.151
Crediti d'imposta in detrazione	166.428	188.832	- 22.404
CREDITI TRIBUTARI	388.725	583.530	- 194.805

Come indicato nel paragrafo sulle immobilizzazioni materiali, a seguito della pubblicazione dell'interpretazione dell'OIC circa il trattamento contabile delle detrazioni fiscali, sono stati rilevati i crediti derivanti da detrazioni Ecobonus. La quota di credito da detrazione mantenuta in capo alla Cooperativa e compensabile oltre l'esercizio 2026 è pari a Euro 146.814 (per Euro 68.360 sono utilizzabili oltre i 5 anni).

Descrizione	detrazione	Entro l'esercizio	Oltre l'esercizio	di cui oltre 5 anni	anno scadenza
Centrale Termica Papa Giovanni 50%	85.676	9.516	76.160	38.078	2034
Centrale Termica Matteotti/Parini 50%	80.752	10.094	70.658	30.282	2033
	166.428	19.610	146.818	68.360	

Oltre al credito derivante da Bonus fiscali, i crediti tributari sono composti dal credito IVA rilevato sulle fatture di professionisti ed appaltatori impegnati nella realizzazione dell'intervento in proprietà “divisa” e dalle ritenute su fatture d'acconto per l'acquisto dei box in fase di realizzazione (c.d. costo costruzione box). Il credito IVA si è ridotto per la compensazione dell'imposta a debito sulle fatture di rogito emesse nell'ultima parte dell'anno: viene inoltre mantenuto per compensare l'imposta rinveniente dalle fatture di vendita nell'esercizio 2026.

I crediti da detrazione e da ritenute subite, congiuntamente agli acconti per imposte verranno compensati con il debito per IRES e IRAP in sede di dichiarazione nel 2026.

Altri crediti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti verso fornitori	358	50.037	- 49.679
Crediti verso condomini	-	2.904	- 2.904
Crediti verso Gestore Servizi Energetici	14.519	71.904	- 57.385
Altri crediti	5.096	644	4.452
CREDITI VERSO ALTRI	19.973	125.489	- 105.516

Si sono ridotti i crediti verso i fornitori impegnati nella realizzazione dell'intervento di via Galilei/Battisti.

I crediti per contributi da GSE ammontano a Euro 14.519 integralmente scadenti entro 12 mesi.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	194.172	194.172
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	388.725	388.725
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	19.973	19.973
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	602.870	602.870

Non si sono valutate particolari criticità nel recupero delle fatture emesse e da emettere: tutte le morosità sono gestite, per cui non si ritiene necessario accantonare rischi su crediti per l'esercizio 2025.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.489.855	1.854.355	1.635.500

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.854.355	1.635.500	3.489.855
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.854.355	1.635.500	3.489.855

La Cooperativa ha investito parte delle proprie disponibilità liquide in polizze di capitalizzazione e Buoni Fruttiferi del Tesoro con rendimenti superiori ai tassi di conto corrente. Tutte le attività finanziarie presenti nel portafoglio sono facilmente ed immediatamente svincolabili senza rischi di perdite sul capitale investito. A fine esercizio sono stati sottoscritti BOT zero coupon a 6 mesi, mentre sono stato smobilizzati anticipati anticipatamente i BTP per permettere una gestione finanziaria più a breve termine.

Il valore di iscrizione a Bilancio delle attività finanziarie non eccede il corrispondente valore di mercato al 31/12/2025. Gli investimenti, unitamente alla liquidità e ai crediti a breve termine garantiscono il Prestito Sociale.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.982.932	1.543.988	438.944

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.537.998	438.740	1.976.738
Denaro e altri valori in cassa	5.990	203	6.193
Totale disponibilità liquide	1.543.988	438.944	1.982.932

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
57.098	16.494	40.604

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	6.743	(5.235)	1.508
Risconti attivi	9.751	45.839	55.590
Totale ratei e risconti attivi	16.494	40.604	57.098

I risconti sono di seguito dettagliati:

	Saldo 31/12/2025
Assicurazione Responsabilità Civile	5.944
Assicurazione Stabili	43.251
Revisione biennale Legacoop	2.260
Noleggi attrezzature uffici	1.636
Noleggio Firewall e servizi uffici	699
Contratto servizio fatture elettroniche FED	1.800
Risconti attivi	55.590

Le assicurazioni sugli stabili relative alle coperture 2026 sono state pagate a dicembre 2025: sono state quindi interamente riscontate rinviando il costo al prossimo esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Non sono presenti oneri finanziari capitalizzati tra le immobilizzazioni.

Gli interessi maturati nell'esercizio sul mutuo fondiario erogato da BPM per la realizzazione degli appartamenti di via Galilei/Battisti ammontano a Euro 152.224 e sono stati considerati ad incremento delle rimanenze in quanto oneri diretti per la realizzazione dell'intervento edificatorio.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
27.051.282	26.818.695	232.587

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	32.021	2.607	423		34.205
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-		20.824.934
Riserva legale	5.780.614	175.849	-		5.956.463
Altre riserve					
Varie altre riserve	1	-	1		-
Totale altre riserve	1	-	1		-
Utile (perdita) dell'esercizio	181.125	-	181.125	235.680	235.680
Totale patrimonio netto	26.818.695	178.456	181.549	235.680	27.051.282

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	34.205	B
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B
Riserva legale	5.956.463	A,B
Totale	26.815.602	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve di rivalutazione e altre	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	30.632	5.685.936	20.824.935	97.343	26.638.846
Variazioni					
- Incrementi	1.756	94.678			96.434
- Decrementi	367			97.343	97.710
Risultato dell'esercizio precedente				181.125	181.125

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve di rivalutazione e altre	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio precedente	32.021	5.780.614	20.824.935	181.125	26.818.695
Variazioni					
- Incrementi	2.607	175.849			178.456
- Decrementi	423		1	181.125	181.549
Risultato dell'esercizio corrente				235.680	235.680
Alla chiusura dell'esercizio corrente	34.205	5.956.463	20.824.934	235.680	27.051.282

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve:

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	5.956.463
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	19.845.347
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	26.781.397

Si rammenta che la Cooperativa, in quanto cooperativa a mutualità prevalente, non può distribuire alcuna riserva di Patrimonio Netto.

Il capitale sociale è composto da 1881 quote detenute da 1859 soci.

Valore unitario	nr quote iniziali	Capitale 2024	recessi / esclusi	sottoscrizioni	nr quote finali	Capitale 2025
2,58	632	1.630,56	14		618	1.594,44
25,82	1177	30.390,14	15	101	1263	32.610,66
	1809	32.020,70	29	101	1881	34.205,10

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
90.262	90.262	

Era stato accantonato in esercizi precedenti per eventuali rischi di natura fiscale e per coprire eventuali costi di ripristino su interventi passati. Nel 2025 non ha subito movimentazioni.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
121.335	109.606	11.729

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	109.606
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.729
Totale variazioni	11.729
Valore di fine esercizio	121.335

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
19.824.790	24.787.078	(4.962.288)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	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
Debiti verso soci per finanziamenti	14.886.377	485.118	15.371.495	15.371.495	-	-
Debiti verso banche	5.276.749	(2.727.404)	2.549.345	243.769	2.305.576	1.361.464
Acconti	2.330.675	(1.754.821)	575.854	575.854	-	-
Debiti verso fornitori	1.138.819	(603.488)	535.331	535.331	-	-
Debiti tributari	189.529	1.182	190.711	190.711	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.380	2.517	15.897	15.897	-	-
Altri debiti	951.549	(365.391)	586.158	265.482	320.676	-
Totale debiti	24.787.078	(4.962.288)	19.824.790	17.198.539	2.626.252	1.361.464

Debiti verso soci per Finanziamenti

La voce comprende il valore dei libretti di risparmio sociale libero. Le variazioni del Prestito sono di seguito riassunte:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2024	14.886.377
Versamenti del periodo	2.481.779
Interessi capitalizzati	247.788
Prelievi	2.244.449
Saldo al 31/12/2025	15.371.495

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Il finanziamento soci è così dettagliato col tasso di remunerazione medio:

	31/12/2025	Scadenza	Tasso medio
Prestito da soci (libretti ordinari)	15.371.495	libero	2,46%
Finanziamento Soci	15.371.495		

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I. C. R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio); per la Cooperativa tale limite è pari a Euro 80.446.808, quindi il limite imposto dalla normativa è pienamente rispettato.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto è inoltre evidenziato nella seguente tabella:

	Descrizione	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	15.371.495
B	Patrimonio netto di riferimento	26.815.603
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,5732

Il provvedimento della Banca di Italia del 08 novembre 2016 ha introdotto alcune novità sulle istruzioni relative alla raccolta del risparmio sociale per i soggetti diversi dalle Banche e sulle relative informazioni da inserire in Nota Integrativa: in ottemperanza a tali istruzioni evidenziamo l'indice di struttura finanziaria.

Indice di struttura finanziaria		31/12/2025	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		27.051.282	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
Prestito sociale oltre 12 mesi	0		
Verso banche oltre 12 mesi	2.305.576		
Altri debiti oltre 12 mesi	320.676		
Totale debiti medio/lunghi		2.626.252	
Totale Pat + Dm/I		29.677.533	
Attivo Immobilizzato:			
II - Materiali	35.971.366		
III finanziarie	2.819		
Totale AI		35.974.185	
Indice di struttura finanziaria	A/B	0,82	<1

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

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,80, quindi la Cooperativa presenta una gestione finanziaria a lungo stabile nel tempo.

Segnaliamo che il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (Prestito Sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra: tale debito ha mantenuto negli anni un trend di crescita pressoché costante, a meno dello sporadico decremento del 2023: i prelievi significativi sono legati a periodi congiunturali particolarmente critici, con la necessità per molte famiglie di attingere finanziariamente alle risorse accumulate.

Inoltre, seppur iscritto tra i debiti a breve termine, il Prestito Sociale può essere considerato storicamente una risorsa con scadenza superiore ai 12 mesi: un'analisi sull'andamento degli ultimi 5 anni rileva un incremento medio 1,96% al netto della capitalizzazione degli interessi.

Per tali ragioni l'allocazione del Prestito Sociale integralmente tra i debiti a breve termine non appare corretta: la Banca d'Italia e la Legacoop a cui la Cooperativa è associata, indicano che è ragionevole considerare il 70% del finanziamento come debito a lungo termine.

Ricalcolando l'indice di struttura finanziaria comprendendo tra i debiti a lungo il 70% del Risparmio sociale ordinario il valore supera l'unità.

Indice di struttura finanziaria aggiustato PS		31/12/2025	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		27.051.282	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	0		
Prestito sociale oltre 12 mesi	10.760.046		
Verso banche oltre 12 mesi	2.305.576		
Altri debiti oltre 12 mesi	320.676		
Totale debiti medio/lunghi		13.386.298	
Totale Pat + Dm/I		40.437.580	
Attivo Immobilizzato:			
II - Materiali	35.971.366		
III finanziarie	2.819		
Totale AI		35.974.186	
Indice di struttura finanziaria	A/B	1,12	>1

Sulla base delle indicazioni della Legacoop, a cui la Cooperativa è associata, e in adesione alle indicazioni della Banca d'Italia sui corretti equilibri finanziari, le disponibilità finanziarie (liquidità, attività finanziarie circolanti e crediti facilmente smobilizzabili) devono tendere almeno al 30% dell'importo complessivo del prestito sociale. È evidente che questa garanzia può essere mantenuta solamente in una situazione di sostanziale stabilità del debito verso soci.

I primi rogiti delle unità abitative assegnate in proprietà hanno permesso di reintegrare le risorse finanziarie: al 31/12/2025 la Cooperativa ha ripristinato la percentuale di garanzia richiesta.

Descrizione	31/12/2025
TOTALE TITOLI (Attivo Circolante)	3.489.855
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.982.932
CREDITI FACILMENTI SMOBILIZZABILI	397.791
TOTALE LIQUIDITA'	5.870.578
PRESTITO SOCIALE	15.371.495
Indice di copertura del Prestito Soci	38,19%

Debiti verso Banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, pari a Euro 2.549.345 è rappresentato dal capitale residuo dei mutui ipotecari: esprime l'effettivo debito per capitale a fine esercizio. Per Euro 2.305.576 ha scadenza superiore a 12 mesi.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Mutui ipotecari	2.549.345	5.276.749	- 2.727.404
DEBITI VERSO BANCHE	2.549.345	5.276.749	- 2.727.404

I mutui ipotecari sono di seguito dettagliati:

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31/12 /2025	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scadenza
BPM	Via Leopardi	1.000.000	28.526	28.526	-		31-mar-2026
BPM	Via Molinazzo 12	1.000.000	527.061	55.481	471.580	214.618	30-set-2033
BPM	ERP Via Leopardi Europa	2.280.200	1.425.866	110.580	1.315.286	843.164	31-mar-2037
BPM	Via Papa Giovanni XXIII	800.000	567.892	49.182	518.710	303.682	31-ott-2035
	Totale mutui ipotecari	5.080.200	2.549.345	243.769	2.305.576	1.361.464	

Con i primi incassi derivanti dalle vendite degli appartamenti dell'intervento "ex-Cotonificio", la Cooperativa è stata in grado, in data 16/10/2025, di estinguere anticipatamente il relativo mutuo fondiario erogato dalla Banca Popolare di Milano.

Acconti

Ammontano a Euro 575.854 con un decremento di Euro 1.754.821 rispetto all'esercizio precedente. Rappresentano i versamenti di caparre e acconti da parte di soci assegnatari in proprietà in attesa di rogito.

Debiti verso Fornitori

I "Debiti verso fornitori" pari a Euro 535.331 sono iscritti al valore nominale ed hanno subito un decremento di Euro 603.488 rispetto all'esercizio precedente. Con la conclusione dell'intervento edificatorio i debiti verso fornitori si sono significativamente ridimensionati.

Debiti Tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	85.551	81.917	3.634
Ritenute su stipendi e compensi collaboratori	17.307	12.926	4.381
Debiti per IRAP	8.376	8.751	- 375
Debiti per IRES	78.933	84.926	- 5.993
Altre imposte e tasse	544	1.009	- 465
DEBITI TRIBUTARI	190.711	189.529	1.182

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza

Ammontano a Euro 15.897 e sono costituiti da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni di dicembre.

Altri debiti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti diversi verso soci	192.068	574.064	- 381.996
Debiti verso ex-soci	17.303	11.245	6.058
Debiti verso condomini	8.181	3.364	4.817
Debiti verso dipendenti e amministratori	47.847	40.636	7.211
Debiti diversi verso terzi	83	160	- 77
ALTRI DEBITI (< 12 mesi)	265.482	629.469	- 363.987
Depositi cauzionali alloggi	147.685	138.927	8.758
Depositi cauzionali box	15.614	15.059	555
Depositi cauzionali commerciali	8.250	8.250	-
Depositi in attesa assegnazione	149.127	159.843	- 10.716
ALTRI DEBITI (> 12 mesi)	320.676	322.079	- 1.403
TOTALE ALTRI DEBITI	586.158	951.548	- 365.390

La riduzione è riconducibile alla compensazione in fase di rogito delle caparre confirmatorie versate dai soci assegnatari in proprietà.

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	15.371.495	15.371.495
Debiti verso banche	2.549.345	2.549.345	-	2.549.345
Acconti	-	-	575.854	575.854
Debiti verso fornitori	-	-	535.331	535.331
Debiti tributari	-	-	190.711	190.711
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	15.897	15.897
Altri debiti	-	-	586.158	586.158
Totale debiti	2.549.345	2.549.345	17.275.445	19.824.790

I seguenti debiti verso banche sono assistiti da ipoteca sul patrimonio immobiliare (articolo 2427, primo comma, n. 6, C. c.):

Mutui ipotecari

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12/2025	Ipoteche	Scadenza
BPM	Via Leopardi	28.526	2.000.000	31-mar-2026
BPM	Via Molinazzo 12	527.061	2.000.000	30-set-2033
BPM	ERP Via Leopardi Europa	1.425.866	5.000.000	31-mar-2037
BPM	Via Papa Giovanni XXIII	567.892	1.600.000	31-ott-2035
	Totale mutui ipotecari	2.549.345	10.600.000	

A seguito dell'estinzione anticipata del mutuo fondiario BPM erogato per la realizzazione dell'intervento di via Battisti / Galilei, è stata cancellata anche l'ipoteca sugli immobili realizzati.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
453.098	541.212	(88.114)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.621	417	7.038
Risconti passivi	534.591	(88.531)	446.060
Totale ratei e risconti passivi	541.212	(88.114)	453.098

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I risconti passivi hanno scadenza superiore ai 5 anni per Euro 239.166, e sono di seguito dettagliati:

	Saldo 31/12/2025	Scadenza
Contributi pubblici SACC	375.381	2037
Risconti Ecobonus CT Matteotti	70.679	2032
Risconti passivi	446.060	

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.793.570	7.417.328	(1.623.758)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.539.118	2.030.403	10.508.715
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(6.871.791)	5.251.282	(12.123.073)
Altri ricavi e proventi	126.243	135.643	(9.400)
Totale	5.793.570	7.417.328	(1.623.758)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	70.592	68.302	2.290
Vendite e prestazioni a soci	12.468.526	1.962.101	10.506.425
Totale	12.539.118	2.030.403	10.508.715

Sono stati effettuati i primi rogiti relativi all'intervento edificatorio "ex-Cotonificio", per un ricavo complessivo di Euro 10.408.405, comprensivo di varianti e recupero oneri accessori.

Contestualmente si è ridotto il valore delle rimanenze iscritte a Bilancio.

Non sono presenti variazioni significative nei ricavi legati alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (canoni godimento e locazioni).

Gli altri ricavi comprendono le quote di contributo pubblico per Euro 78.437 a copertura oneri finanziari sulla passata realizzazione della palazzina di via Europa a Cormanò; il contributo era stato erogato sulla base della convenzione con il Comune di Cormanò sottoscritta nel 2012 per la realizzazione di 27 alloggi da assegnare in locazione a canone convenzionato per 30 anni.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	9.890.000
Vendite recupero costi accessori	518.405
Contributi per recupero spese accessorie proprietà indivisa	911.876
Canoni di godimento e locazioni attive	1.218.837
Totale	12.539.118

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	12.539.118
Totale	12.539.118

La società ha iscritti ricavi di incidenza straordinaria per un importo non significativo di a Euro 3.818. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.854.751	6.624.925	(1.770.174)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.614	6.025	(1.411)
Servizi	4.412.506	6.183.877	(1.771.371)
Salari e stipendi	166.440	158.930	7.510
Oneri sociali	41.866	40.254	1.612
Trattamento di fine rapporto	12.159	11.720	439
Altri costi del personale	672	528	144
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		98	(98)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	149.279	145.551	3.728
Oneri diversi di gestione	67.215	77.942	(10.727)
Totale	4.854.751	6.624.925	(1.770.174)

Costi per servizi

I costi per servizi rilevano un decremento di Euro 1.771.371 rispetto all'esercizio 2024, correlabile all'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'intervento edificatorio.

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
Costi per intervento 1° lotto - cotonificio	319.875	362.895	- 43.020
Costi per intervento 2° lotto - Via Battisti	2.998.862	4.822.699	- 1.823.837
Riscaldamento e acqua calda	244.329	224.554	19.775
Acqua	79.262	71.482	7.780
Energia elettrica	30.225	30.849	- 624
Ripristino alloggi	71.182	36.314	34.868
Manutenzioni stabili e impianti	137.499	84.075	53.424
Manutenzioni a carico coop	93.688	21.462	72.226
Pulizie	123.424	123.533	- 109
Spurghi e disinfestazioni	13.918	16.678	- 2.760
Assicurazioni immobili	56.107	44.515	11.592
Altri costi di gestione immobili	32.124	48.420	- 16.296
Spese di funzionamento uffici	12.942	9.439	3.503
Consulenze fiscali e amministrative	20.117	28.614	- 8.497
Assistenze tecniche	41.122	48.464	- 7.342
Manutenzione uffici e attrezzature	7.545	6.257	1.288
Revisioni e certificazioni	13.079	12.639	440
Compenso collegio sindacale	14.341	14.560	- 219

Compenso amministratori	47.604	56.042	- 8.438
Consulenze legali e notarili	34.017	104.782	- 70.765
Spese bancarie	5.185	2.020	3.165
Assicurazioni diverse	7.889	7.525	364
Altri costi societari	8.170	6.059	2.111
	4.412.506	6.183.877	- 1.771.371

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti, si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella gestione societaria.

Oneri diversi di gestione

	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024	Variazione
IMU	35.337	44.241	- 8.904
Contributi associativi	14.000	10.000	4.000
Sanzioni, penali e multe	1.269	1.423	- 154
TARI	2.235	2.178	57
Imposta di registro	600	933	- 333
Imposte e tasse varie	4.313	4.714	- 401
CCIAA	700	793	- 93
Perdite su crediti	-	5.317	- 5.317
Minusvalenze	165	57	108
Sopravvenienze passive	896	1.687	- 791
Omaggi e beneficenza	6.132	6.345	- 213
Altri oneri	1.567	254	1.313
	67.214	77.942	- 10.728

La conclusione dell'intervento edificatorio con il deposito della fine lavori in Comune e l'accatastamento degli immobili realizzati, ha permesso anche la sospensione del pagamento dell'IMU su tali unità in attesa dei rogiti.

La Cooperativa ha iscritti sopravvenienze passive pari a Euro 896 come risulta dalla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(615.830)	(517.601)	(98.229)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	9.819	47.967	(38.148)
Proventi diversi dai precedenti	3.552	9.662	(6.110)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(629.201)	(575.230)	(53.971)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(615.830)	(517.601)	(98.229)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	899	899
Altri proventi	12.472	12.472
Totale	13.371	13.371

Altri oneri finanziari

Ammontano a complessivi Euro 629.201 e sono relativi agli interessi riconosciuti sul Prestito Sociale e corrisposti per le rate di mutuo.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Differenza su conguaglio 2024	3.008
Debiti pregressi non dovuti	810
Totale	3.818

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive varie	896
Totale	896

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
87.309	93.677	(6.368)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	87.309	93.677	(6.368)
IRES	78.933	84.926	(5.993)
IRAP	8.376	8.751	(375)
Totale	87.309	93.677	(6.368)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Risultato ante imposte	322.989		
IRAP dell'esercizio	- 8.376		
Nuovo utile civilistico		314.613	
Reddito esente (60% utile civilistico)		188.768	
Risultato civilistico soggetto a tassazione			125.845
Variazioni in aumento			
Canoni di godimento / costi alloggi	1.847.575		
Ammortamenti indeducibili	136.027		
Spese telefoniche indeducibili	2.240		
Attività sociale	4.002		
Oneri straordinari indeducibili	914		
IMU	35.338		
Interessi passivi indeducibili	153.088		
IRAP	8.376		
Altre variazioni in aumento	2.664		
Variazione per destinazione riserva	9.438		
Totale variazioni in aumento		2.199.662	
Variazioni in diminuzione			
Canoni di godimento / rimborso spese alloggi	1.830.355		
Rendita catastale proprietà indivisa	145.597		
IMU strumentali deducibili 100%	18.668		
Rappresentanza deducibili	1.998		
Totale variazioni in diminuzione		1.996.618	
Totale variazioni ai fini IRES			203.044
IMPONIBILE FISCALE			328.889
IRES NETTA DELL'ESERCIZIO (24%)			78.933

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP dell'esercizio è determinata secondo il metodo retributivo, come previsto dall'art. 10, comma 1 del D.lgs 446/97.

Imponibile contributivo dipendenti	213.874	
Collaboratori occasionali	900	
TOTALE		214.774
TOTALE DEDUZIONI		-
Imponibile IRAP		214.774
IRAP (3,90%)		8.376

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole

certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa ed i principali indici di Bilancio.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della Cooperativa confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	12.539.118	2.030.403	10.508.715
Produzione interna	(6.871.791)	5.251.282	(12.123.073)
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	33.894	14.955	18.939
Valore della produzione operativa (VP)	5.701.221	7.296.640	(1.595.419)
Costi esterni operativi	4.417.120	6.189.902	(1.772.782)
Costo del personale	221.137	211.432	9.705
Oneri diversi tipici	66.319	76.255	(9.936)
Costo della produzione operativa	4.704.576	6.477.589	(1.773.013)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	996.645	819.051	177.594
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	149.279	145.649	3.630
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	847.366	673.402	173.964
Risultato dell'area finanziaria	(615.830)	(517.601)	(98.229)
Risultato corrente	231.536	155.801	75.735
Componenti straordinari	91.453	119.001	(27.548)
Risultato prima delle imposte	322.989	274.802	48.187
Imposte sul reddito	87.309	93.677	(6.368)
Risultato netto	235.680	181.125	54.555

A migliore descrizione della situazione reddituale della società, si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
ROE	0,87	0,68	0,37
ROI	2,15	1,55	1,36
ROS	6,76	33,17	26,73

La Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente a beneficio dei propri soci secondo il carattere mutualistico che la contraddistingue, senza scopo di lucro.

Per tale ragione gli indicatori di performance economica, seppur positivi, non sono ritenuti indicativi della corretta gestione societaria.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	35.971.366	35.795.836	175.530
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	207.898	242.843	(34.945)
Capitale immobilizzato	36.179.264	36.038.679	140.585

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Rimanenze di magazzino	5.433.827	12.305.618	(6.871.791)
Crediti verso Clienti	135.911	59.647	76.264
Altri crediti	261.880	528.072	(266.192)
Ratei e risconti attivi	57.098	16.494	40.604
Attività d'esercizio a breve termine	5.888.716	12.909.831	(7.021.115)
Debiti verso fornitori	535.331	696.994	(161.663)
Acconti	575.854	2.330.675	(1.754.821)
Debiti tributari e previdenziali	206.608	202.909	3.699
Altri debiti	73.414	55.405	18.009
Ratei e risconti passivi	453.098	541.212	(88.114)
Passività d'esercizio a breve termine	1.844.305	3.827.195	(1.982.890)
Capitale d'esercizio netto	4.044.411	9.082.636	(5.038.225)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.335	109.606	11.729
Altre passività a medio e lungo termine	410.938	854.166	(443.228)
Passività a medio lungo termine	532.273	963.772	(431.499)
Capitale investito	39.691.402	44.157.543	(4.466.141)
Patrimonio netto	(27.051.282)	(26.818.695)	(232.587)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(2.305.576)	(4.959.009)	2.653.433
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(10.334.546)	(12.379.838)	2.045.292
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(39.691.404)	(44.157.542)	4.466.138

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(9.127.982)	(9.219.984)	(9.040.507)
Quoziente primario di struttura	0,75	0,74	0,75
Margine secondario di struttura	(6.290.133)	(3.297.202)	(3.309.548)
Quoziente secondario di struttura	0,83	0,91	0,91

I margini di struttura, così come i successivi indici di natura finanziaria, sono necessariamente influenzati dalla classificazione del Prestito Sociale tra i debiti a breve termine.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025, è la seguente:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide	1.982.931	1.543.988	438.943
Altre attività finanziarie correnti (C3)	3.489.855	1.854.355	1.635.500

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	243.769	317.740	(73.971)
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	15.563.562	15.460.441	103.121
Indebitamento finanziario corrente netto	(10.334.544)	(12.379.838)	2.045.294
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	2.305.576	4.959.009	(2.653.433)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(1.049.038)	(2.544.313)	1.495.275
Indebitamento finanziario non corrente	(1.256.538)	(2.414.696)	1.158.158
Posizione finanziaria netta	(11.591.082)	(14.794.534)	3.203.452

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Liquidità primaria	0,34	0,21	0,37
Liquidità secondaria	0,66	0,85	0,82
Indebitamento	0,74	0,93	0,79
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,82	0,89	0,90

Gli indici di liquidità e di indebitamento sono inferiori all'unità: come già riportato precedentemente tali indici risentono della classificazione del risparmio sociale tra i debiti a breve termine.

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,34. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,66. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi abbastanza soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,74. L'ammontare dei debiti si è ridotto a seguito dell'estinzione anticipata del mutuo fondiario BPM sull'intervento "ex-Cotonificio".

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,82, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito evidenziato:

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello delle cooperative di consumo.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.604	14.341

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.017
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.017

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Polizza Unipol a favore di Grenke

La polizza copre il centralino telefonico Yeostar. Il bene di proprietà Grenke è in uso con contratto di locazione presso gli uffici della Cooperativa: il contratto di locazione ha una durata di 6 anni dalla stipula (scadenza locazione 08/03/2029).

La Cooperativa ha assicurato il bene per un valore di Euro 19.000 con vincolo a favore di Grenke.

Polizze assicurative Unipol con vincolo a favore Banco BPM.

La polizza 1/2364/48/132375524/1 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per Euro 2.500.000 copre il valore del fabbricato di via Giacomo Leopardi, 7 a Cormano – scala A per n.21 unità immobiliari.

Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 19/02/2016 - registrato a Milano 2 al n. 7993/1T- iscritto il 22/02/2016 NN 17412/2949 Ufficio del Territorio di Milano.

La polizza è vincolata a favore di BPM fino al 31/12/2026.

La polizza 1/2364/48/177195860 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per la garanzia danni al bene fabbricato. La somma assicurata per Euro 4.963.200 copre il valore dell'intero fabbricato di via Papa Giovanni XXIII, 20. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 02/10/2020 – registrato Agenzia delle Entrate ufficio di Milano DP II il 02/11/2020 al n° 84312 serie 1T.

La polizza 1/2364/48/100801504/1 della Unipol Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa presenta un vincolo a favore della Banca Popolare di Milano per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per Euro 12.000.000 copre il valore dell'intero fabbricato di via Molinazzo, 12 a Cormano. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 07/08/2013 – registrato a Milano 2 al n. 9936/1T – iscritto il 08/08/2013 NN.78663/14236 Ufficio del Territorio di Milano 2.

La polizza 1/2364/920/44/192645787 della UnipolSai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa a favore di Banco Bpm a copertura del valore dell'intero fabbricato in costruzione di via Battisti, “Residenza Cotonificio”, è stata disdettata a seguito dell'ultimazione dei lavori e dell'estinzione anticipata del mutuo fondiario.

Polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria “Residenza il Cotonificio”

La polizza stipulata dalla Cooperativa Edificatrice la Vittoria è regolamentata all'interno della Convenzione Urbanistica stipulata in data 23/12/2020 per l'attuazione di un piano attuativo denominato “Residenza il Cotonificio” in Cormano.

La somma di Euro 248.169 garantisce il Comune di Cormano sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Anche l'esercizio appena concluso è stato caratterizzato da una situazione internazionale segnata da conflitti che faticano a trovare la loro definizione: l'escalation sembra invece accelerare, soprattutto nei paesi esportatori di materie prime energetiche.

Permane la situazione di incertezza sull'andamento delle tariffe energetiche e sulle disponibilità di risorse.

Come riportato in premessa nel 2026 si sta proseguendo nell'assegnazione in proprietà degli alloggi realizzati con l'intervento "ex Cotonificio": alla data di predisposizione del presente fascicolo di Bilancio, residuavano da assegnare 1 appartamento e 3 box.

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2025, che possano incidere nelle valutazioni economiche e patrimoniali del Bilancio.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono 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, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 C.c..

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 C.c..

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, confrontata con il dato dei 2 esercizi precedenti, ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile:

ANNO	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
2023	2.048.698	100%	1.978.611	96,58%	70.087	3,42%
2024	2.030.403	100%	1.962.101	96,64%	68.302	3,36%
2025	12.539.118	100%	12.468.526	99,44%	70.592	0,56%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del C.C., si specifica che nel corso dell'esercizio sono stati ammessi n. 101 nuovi soci in possesso dei requisiti e, pertanto, in grado di partecipare al conseguimento dell'oggetto sociale attraverso lo scambio mutualistico con la cooperativa. Alla data di chiusura del bilancio di esercizio il numero dei soci complessivo è pari a 1859, come riportato nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono stati ricevuti sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

La seguente tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse ai benefici:

	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n.1	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 42.865,37 (lordo) valuta accreditato 31/07/2025	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C. F. 05754381001	Euro 14.519,26 (lordo) valuta accreditato 31/03/2025	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	235.680
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	7.070
Attribuzione:		
a riserva legale indivisibile	Euro	228.610

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili, in conformità con il formato XBRL, necessario per ottemperare agli obblighi di pubblicazione e deposito nel Registro delle Imprese.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Cesare Meregalli iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Monza Brianza al n. 853A quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 20/05/2026



Dott. Francesco Maria Morabito Presidente
Dott. ssa Maria Silvia Vailati Sindaco
Dott. Raffaele Termine Sindaco

**Organo di controllo della
Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop.**

**Spett. Cooperativa Edificatrice
La Vittoria soc. coop.**

*Numero di iscrizione albo società cooperative
a Mutualità prevalente n. A100513
Sede Legale in Via Molinazzo n. 6 – Cromano (Mi)
Iscritta al Registro Imprese di Milano –
C.F. e n. iscrizione 03526890151
Iscritta al R.E.A. di Milano al n. 3578*

Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI
DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Premessa

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 di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 235.680. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge. Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Ria GrantThornton Srl, ci ha consegnato la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e 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 Cooperativa Edificatrice La Vittoria e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

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

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio. Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa Edificatrice La Vittoria al 31.12.2025, 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. Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

2.1) Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Relazione ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 rilasciata dalla stessa società di revisione che ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti ha redatto relazione datata 15/04/2026 anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni

statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui alla legge n. 381/91 e relative all'informativa di cui all'art. 2513 c.c.

3) Natura mutualistica

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

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa, facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa, allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2025, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso i ricavi e prestazioni della società stessa (assegnazione in godimento delle abitazioni ecc...);

La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2025 è riportata nella seguente tabella:

Ripartizione ricavi	importo 2024	percentuale	importo 2025	percentuale
Ricavi verso soci	1.962.101	97%	12.468.526	99%
Ricavi verso non soci	68.302	3%	70.592	1%
Totale	2.030.403	100%	12.539.118	100%

il Collegio Sindacale informa i Soci dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/02 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informarVi circa gli esiti della più recente revisione cooperativa o ispezione straordinaria nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

3.1) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal

regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Cormano, 15/04/2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Maria Morabito – Presidente

Dott.ssa Maria Silvia Vailati – Sindaco

Dott. Raffaele Termine – Sindaco

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e 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
Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa
Via Molinazzo, 6
20032 Cormano (MI)*

*ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico 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.

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 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, 15 aprile 2026

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio

