

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024
RELAZIONE SULLA GESTIONE
RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE

ASSEMBLEA DI BILANCIO 2025

15 LUGLIO

CASA NOSTRA SOCIETÀ' COOPERATIVA

Sede in Novate Milanese (MI) - Registro Imprese di Milano REA 373706 - Cod.Fisc. 02447670155
Iscritta all'Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente con il n° A161481

ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024 RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio al 31 dicembre 2024 si è chiuso con un disavanzo di gestione di € 283.911,62.

1. Situazione generale del settore

Permane l'incertezza; il miglioramento riscontrato sulla ripresa generale delle compravendite, fatto salvo il caso di Milano, che rimane in una fase di assestamento rispetto agli aumenti fatti registrare negli ultimi anni. La crescita è dovuta a due fattori principali: da una parte la tenuta dei redditi delle famiglie, dall'altra, il ripristino di condizioni di accesso al credito meno prudenti e selettive; la recente crescita, seppur lieve, di intenzionalità e transazioni consente di delineare uno scenario nuovamente in espansione.

2. Andamento mercato immobiliare 2024

Detto della ripresa, seppur lieve del mercato delle compravendite, fa però riscontro una frenata dei prezzi, che dopo un'ascesa ininterrotta chiudono l'anno, in media sui livelli del primo semestre del 2024. I prezzi invariati delle abitazioni nel secondo semestre dell'anno è l'esito di una revisione delle aspettative in fase di offerta e ad una minore propensione a riconoscere sconti in fase di trattativa. Alla sostanziale invarianza nella media dei mercati maggiori concorrono anche alcune flessioni dei valori, tra cui quella più eclatante è senz'altro quella registrata sul mercato immobiliare milanese (-1,5% su base semestrale). Considerando invece la variazione su base annua l'incremento del prezzo medio per i mercati monitorati è quantificabile in un + 1,7% per le abitazioni in ottimo stato di conservazione e in un + 1,5% per quelli in buono stato. Sul fronte delle locazioni il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della locazione ha impresso un'ulteriore accelerazione ai canoni, che sono cresciuti quasi ovunque con intensità ampiamente superiore al 3% annuo. In particolare, sui mercati di Milano e di Roma, nonostante si sia registrato un indebolimento della domanda di locazione, la crescita dei canoni registrata a consuntivo d'anno è risultata rispettivamente pari a +3,2% e +4,7%. Il rendimento totale medio lordo annuo per il segmento abitativo, si attesta in media al 6,8%, in linea con quello dello scorso anno. Analizzando le motivazioni che alimentano il mercato della locazione, emerge la crescita di famiglie che considera l'affitto come l'unica opzione possibile a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per accedere al mercato dell'acquisto. La quota delle famiglie che ha optato per l'affitto è passata dal 56% del 2023 al 59,3% del 2024. La situazione sconta una totale assenza di politiche pubbliche a riguardo, sia a livello nazionale che locale, che ha finito per delegare al mercato la regolazione dei fenomeni con intuibili conseguenze per la componente di famiglie più fragili e prive di effettive alternative. Considerando i tempi medi di assorbimento nel mercato si conferma il trend decennale discendente dei tempi di vendita di abitazioni, anche se la recente congiuntura evidenzia un'attenuazione di questa dinamica. Per concludere una trattativa di vendita dell'abitazione occorrono in media 5 mesi. Sul fronte della locazione, invece, i tempi per affittare un'abitazione si sono dimezzati arrivando a stabilizzarsi mediamente sotto i 2 mesi. Il mercato immobiliare italiano parrebbe quindi essersi lasciato alle spalle la fase ciclica più problematica, ma alcuni nodi strutturali irrisolti ne condizionano ancora le prospettive di crescita. Dopo i numeri record raggiunti nel biennio post-pandemia, il mercato immobiliare italiano sta vivendo un forte rallentamento. In questa situazione incerta e complessa, nel corso del 2024, la Cooperativa ha assegnato:

nel Villaggio Parco Balossa	n. 2 alloggi e n. 2 box edificio D
in Via Bellini 29/31	n. 2 alloggi e n. 2 box
nel Villaggio Chiara Corbella Petrillo	n. 10 alloggi n. 9 box e n. 2 posti auto
nel Villaggio Giovanni Paolo II	n. 3 box

3. Situazione della società

Innanzitutto ribadiamo, ai sensi dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art. 2545 e.e., che i criteri seguiti nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico si concretizzano nella realizzazione di alloggi da assegnare ai soci a prezzi contenuti e con modalità di pagamento favorevoli.

L'esercizio 2024 è stato caratterizzato principalmente dai seguenti fatti:

- E' proseguita la costruzione del VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO in Via Cavour a Novate Milanese di n. 74 alloggi oltre a 61 box e 42 posti auto. La Cooperativa ha dovuto purtroppo affrontare la crisi dell'Impresa di costruzione, con la sostituzione della stessa e la contrattualizzazione dei singoli contratti con i fornitori con l'obiettivo di non fermare il cantiere cercando di limitare maggiori costi. La conseguenza principale della situazione sopra indicata è stata l'allungamento dei tempi di consegna che è prevista per la metà del prossimo esercizio.
- Sono ancora disponibili n. 2 alloggi finiti e relativi box negli edifici C - D del VILLAGGIO PARCO BALOSSA, di cui 1 alloggio in convenzione con locazione con patto di futura vendita.
- In Via Bellini sono stati assegnati tutti gli alloggi e i box.
- Riguardo alla convenzione SACC per 12 alloggi, 6 dell'edificio A e 6 nell'edificio B, relativi al Villaggio Parco Balossa, diamo evidenza che al 31/12/2024 tutti gli alloggi risultano assegnati.
- Alla data di fine esercizio, gli immobili iscritti tra le rimanenze si suddividono in
 - Immobili in costruzione per Euro =29.811.036.
 - Immobili già definitivamente assegnati, ancorché non ancora rogati, per complessivi Euro =15.080.424.
 - Immobili ultimati ma ancora da assegnare per Euro 3.027.193.
- Riguardo al Villaggio Giovanni Paolo II sono disponibili nove boxes mentre nell'edificio convenzionato in Via Carlotta Marzorati 4/6 tutti i box sono assegnati in godimento o in vendita; ricordiamo che, ancora per tutto il 2025, è stata confermata la normativa in vigore circa la possibilità di detrarre nella propria dichiarazione redditi il 50% del costo di costruzione box, pertinenziale alla prima abitazione.
- Per l'anno 2024 e anche per il 2025 le agevolazioni in materia edilizia rimangono invariate.
- Confermiamo che il Consiglio di Amministrazione si sta muovendo in più direzioni, facendo proprie le direttive di Confcooperative Habitat, alla quale partecipiamo con un nostro rappresentante nei Consigli regionale e nazionale.
- A febbraio 2024 è stata costituita la Cooperativa di scopo Gemini tra la nostra cooperativa e la Cooperativa Edificatrice San Martino con la quale collaboriamo da diversi anni. La Cooperativa di scopo mira a gestire insieme nuovi interventi utilizzando uno strumento più snello e, crediamo, più competitivo. Alla fine del 2024 è iniziata la procedura per le assegnazioni degli alloggi di questa prima iniziativa.
- Nel corso del 2024 abbiamo avviato, con altre cooperative di Confcooperative, le pratiche per la partecipazione ad un bando di Fondazione Cariplo per un progetto rivolto agli anziani autosufficienti per supportarli nella gestione delle pratiche quotidiane.
- Continua l'attività di amministrazione condominiale. Siamo stati nominati, nel corso del 2024, amministratori di tre nuovi condomini e sono state inoltrate altre richieste di offerte per i nostri servizi. Invitiamo i soci ad interpellarci, qualora interessati, per un preventivo al riguardo.
- Riguardo al corpo sociale, sono stati ammessi n. 44 soci, mentre sono stati depennati, per decesso o per rinuncia n. 40 soci. Rimangono aperte, al momento, le iscrizioni per l'ammissione di nuovi soci.

- Si segnala che tra le unità residenziali ultimate, classificate nelle rimanenze, n. 2 alloggi sono ancora da assegnare nel Villaggio Parco Balossa, mentre sono ancora disponibili nove box in Via Leopardi 47 a disposizione sia in locazione che in assegnazione definitiva - vendita-.

4. Carattere aperto della società

Ai sensi dell’art. 2528 e.e. precisiamo che la politica di ammissione dei soci è stata improntata a dare corso alle richieste di ammissioni per assegnazioni di alloggi in godimento o in proprietà, tenuto conto del rapporto soci/numero di alloggi da assegnare, il Consiglio con opportune verifiche periodiche sulle posizioni dei soci, cerca di mantenere nella compagine sociale coloro ancora interessati agli scopi della Cooperativa inoltre la particolare modalità di assegnazione di tutti gli alloggi disponibili sia in godimento che in assegnazione definitiva danno la possibilità a tutti i soci iscritti ad accedere alle graduatorie che di volta in volta vengono formate per l’assegnazione degli alloggi disponibili.

5. Andamento economico

Come di consueto, analizziamo la situazione economica della società, suddividendo il conto economico in due aree:

- gestione ordinaria
- gestione finanziaria

GESTIONE ORDINARIA

Rappresenta la gestione tipica della cooperativa, quella di costruzione degli alloggi e di assegnazione definitiva o in godimento di cui alla premessa sopra evidenziata. Il 2024 è stato un anno in cui la Cooperativa ha continuato nella costruzione della nuova iniziativa VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO. Le poste di conto economico sono così formate:

	31/12/24	31/12/23	Differenza	% diff.
RICAVI	1.860.754	2.025.483	-164.729	-8, 13
Rimanenze iniziali	39.783.395	31.790.700	7.992.695	25,14
Acquisti e costi costruzione	8.262.586	8.239.059	23.527	0,29
- Rimanenze finali	-47.918.653	-39. 783.395	-8.135.258	20,45
COSTO VENDUTO	127.328	246.364	-119.036	-48,32
MARGINE LORDO	1.733.426	1.779.119	-45.693	-2,57
Ricavi diversi di gestione	182.525	93.612	88.913	94,98
Servizi e godimento di beni di terzi	214.861	222.123	-7.262	-3,27
Personale	178.038	172.711	5.327	3,08
Ammortamenti	19.419	17.640	1.779	10,09
Oneri diversi di gestione	96.635	113.290	-16.655	-14,70
TOTALE COSTI DI GESTIONE	508.953	525.764	-16.811	-3,20
RISULTATO LORDO OPERATIVO	1.406.998	1.346.967	60.031	4,46

I ricavi

Sono costituiti come segue:

- Euro 1.374.500=. rappresentati da n. 6 rogiti per assegnazione definitiva in proprietà di:

n. 2 alloggio e 2 box Edificio D Villaggio Parco Balossa

n. 3 box Villaggio Giovanni Paolo II

n. 1 alloggio e 1 box Edificio A Via Bellini 29/31

- Euro 458.537 dai canoni di godimento sugli alloggi, box e negozi di proprietà della Cooperativa.
- Euro 210.242 per ricavi accessori che comprendono per lo più i compensi di amministrazione condominiale, Euro 104.572 e rimborsi delle spese condominiali, Euro 82.192.

I costi

Le voci più significative sono:

- Euro 8.262.586 costi di costruzione.
- Euro 178.038 oneri del personale dipendente.
- Euro 214.860 servizi ricevuti da terzi.-Euro 222.123 servizi ricevuti da terzi.

GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/24	31/12/23	Differenza	% diff.
Proventi finanziari	178	230	-52	-22,61
Oneri finanziari	-1.011.018	-1.011.018	-442.255	125,35
Oneri / proventi finanziari netti	-1.010.788	-1.010.788	-442.307	

I ricavi relativi alla gestione finanziaria sono prevalentemente dovuti a riaddebiti a soci degli interessi su mutui.

I costi della gestione finanziaria ammontano a complessivi Euro 1.453.272=. e sono composti per Euro 361.947 dagli interessi passivi pagati sui prestiti sociali e per Euro 1.091.300=. dagli interessi sui mutui sulle costruzioni a riscatto e sugli immobili di proprietà.

A fine esercizio 2024 la raccolta dei prestiti sociali è scesa a Euro 17.209.126 (rispetto agli iniziali Euro 18.330.507); la diminuzione è dovuta a prelievi da parte dei soci per investimenti più remunerativi e/o per acquisti di alloggi anche al di fuori dalla Cooperativa.

Per l’anno 2025 il Consiglio di Amministrazione ha mantenuto i tassi per i depositi vincolati a 24 mesi al 3,50 affiancando anche una linea di deposito vincolato a 12 mesi. E’ opportuno rilevare che il tasso medio di remunerazione della raccolta nell’anno 2024, pari al 2,09%, è decisamente superiore a quanto ha offerto il mercato, a condizioni di rischio omogenee. Ricordiamo quanto indicato sul sito a proposito dello strumento dei depositi sociali.

L’adesione ad una cooperativa come la nostra non può essere soltanto un fatto occasionale, dettato unicamente da uno stato di necessità; è piuttosto una precisa scelta che, accanto ai vantaggi economici che giustamente ciascuno di noi ricerca, sollecita una responsabilità personale e solidale. Un mezzo per concretizzare questa responsabilità solidale e realizzare la mutualità, cioè il reciproco aiuto e sostegno è l’investimento dei propri risparmi, o parte di questi, in cooperativa perché possano essere trasformati, con oculati programmi edificatori, in investimenti sociali.

Si perviene così ad un risultato ante imposte negativo di € 46.097.

Il carico fiscale che ne deriva è di€ 237.815 per imposte dell’esercizio correnti. Come già rilevato, il risultato dell’esercizio ammonta ad € -283.912 (2023 € 149.639).

6. Evoluzione prevedibile della gestione

Il Consiglio di Amministrazione ha dovuto affrontare, nel corso di questo esercizio, il problema della crisi dell'impresa di costruzione, prendendo provvedimenti circa la tutela degli interessi dei soci e della società evitando il fermo del cantiere dell'iniziativa Villaggio Chiara Corbella Petrillo. La situazione è sotto lo stretto controllo del Consiglio di Amministrazione che valuterà eventuali ulteriori azioni nel caso la situazione si modificherà ulteriormente. Riguardo la situazione finanziaria il Consiglio è intervenuto confermando i tassi per i prestiti sociali, istituendo anche un deposito vincolato a 24 mesi. Anche per questo aspetto la situazione è in continua evoluzione vista la situazione economica e finanziaria generale.

Invitiamo, chi fosse interessato ad un alloggio, ad informarsi presso gli uffici per le unità abitative ancora disponibili per il Villaggio Parco Balossa. Ribadiamo che anche per la nuova costruzione sono aperti colloqui informativi per i soci interessati, sono ancora disponibili ancora 13 alloggi due box e numerosi posti auto. La Cooperativa da continuità alla sua opera, nella continua ricerca di soddisfare le richieste dei soci che ancora rimangono interessati alla possibilità di ottenere una assegnazione, per questo nel corso dell'esercizio 2025 partirà l'iniziativa di Bollate, 9 alloggi e 11 box gestita dalla Gemini Società Cooperativa e costituita con la Cooperativa San Martino di Bollate.

7. Cariche sociali e modifiche statutarie

In questo esercizio è da rieleggere il Consiglio di Amministrazione; dopo oltre 16 anni di Presidenza e oltre 20 di lavoro all'interno del Consiglio di Amministrazione, il dott. Giancarlo Chiovini non si ricandiderà; a lui il Consiglio esprime il ringraziamento per l'opera svolta in questi lunghi anni segnata da una continua attività per poter soddisfare le esigenze dei soci e per aver contribuito significativamente a progettare il futuro con strumenti nuovi.

A nome del Consiglio di Amministrazione invito ad approvare il bilancio presentato.

Novate Milanese, 27 Maggio 2025

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott. Giancarlo Chiovini)



**CASA
NOSTRA**

Costruiamo insieme dal 1948

**VILLAGGIO
CHIARA
CORBELLA
PETRILLO**

**Ultimi
appartamenti
disponibili**

Chiama lo 02 3542263 e fissa un appuntamento!

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)

0

0

B) Immobilizzazioni

I Immobilizzazioni immateriali

4 Concessioni, licenze e marchi e diritti simili

20.330

21.030

Totale immobilizzazioni immateriali (I)

20.330

21.030

II Immobilizzazioni materiali

1 Terreni e fabbricati

14.163.497

14.169.269

3 Attrezzature industriali e commerciali

6.018

6.972

4 altri beni

12.011

16.593

Totale immobilizzazioni materiali (II)

14.181.526

14.192.834

III Immobilizzazioni finanziarie

2 Crediti

d-bis- Verso altri

esigibili oltre l'esercizio successivo

1.931

1.931

Totale crediti verso altri

1.931

1.931

Totale crediti

1.931

1.931

3 Altri titoli

1.025

525

Totale immobilizzazioni finanziarie

2.956

2.456

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

14.204.812

14.216.320

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I Rimanenze

2 Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

29.811.036

20.308.908

4 Prodotti finiti e merci

18.107.617

19.474.486

Totale rimanenze

47.918.653

39.783.394

II Crediti

1 Verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo

122.390

112.397

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

-

Totale crediti verso clienti

122.390

112.397

5-bis Crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo

137.397

136.846

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

-

Totale crediti tributari

137.397

136.846

5-ter Imposte anticipate

9.213

9.213

5 quater Verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo

7.355

24.499

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

-

Totale crediti verso altri

7.355

24.499

TOTALE CREDITI

276.355

282.955

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

0

0

IV Disponibilità liquide

1 Depositi bancari e postali

52.679

178.492

2 Assegni

0

0

3 Denaro e valori in cassa

784

394

Totale disponibilità liquide

53.463

178.886

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)

48.248.471

40.245.235

STATO PATRIMONIALE

D) RATEI E RISCONTI TOTALE ATTIVO

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

I	Capitale	519.119	517.969
II	Riserve da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III	Riserve di rivalutazione	6.806.686	6.806.686
IV	Riserva legale	875.215	830.323
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve , distintamente indicate		
	Varie altre riserve	2.895.711	2.795.452
	Totale altre riserve	2.895.711	2.795.452
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	(283.912)	149.639
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	10.812.819	11.100.069

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI Totale fondi per rischi ed oneri

0 0

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

0 0

D) DEBITI

3	Debiti verso soci per finanziamenti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	17.209.126	18.330.508
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
	Totale debiti verso soci per finanziamenti	17.209.126	18.330.508
4	Debiti verso banche		
	esigibili entro l'esercizio successivo	478.074	636.127
	esigibili oltre l'esercizio successivo	19.044.378	14.006.597
	Totale debiti verso banche	19.522.452	14.642.724
6	Acconti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.339.404	149.845
	esigibili oltre l'esercizio successivo	9.238.012	7.434.888
	Totale acconti	10.577.416	7.584.733
7	Debiti verso fornitori		
	esigibili entro l'esercizio successivo	3.587.897	2.257.812
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
	Totale debiti fornitori	3.587.897	2.257.812
12	Debiti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	300.517	215.291
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
	Totale debiti tributari	300.517	215.291
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	esigibili entro l'esercizio successivo	10.054	8.623
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
	Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.054	8.623
14	Altri debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	12.557	40.745
	esigibili oltre l'esercizio successivo	395.640	262.675
	Totale altri debiti	408.197	303.420
	Totale debiti	51.615.659	43.343.111

E) RATEI E RISCONTI TOTALE PASSIVO

32.709 27.064
62.461.187 54.470.244

31/12/2024

31/12/2023

7.904
62.461.187

8.689
54.470.244

519.119 517.969
0 0
6.806.686 6.806.686
875.215 830.323
0 0
2.895.711 2.795.452
2.895.711 2.795.452
0 0
0 0
(283.912) 149.639
0 0
10.812.819 11.100.069

0 0

0 0

17.209.126 18.330.508
0 -
17.209.126 18.330.508
478.074 636.127
19.044.378 14.006.597
19.522.452 14.642.724
1.339.404 149.845
9.238.012 7.434.888
10.577.416 7.584.733
3.587.897 2.257.812
0 -
3.587.897 2.257.812
300.517 215.291
0 -
300.517 215.291
10.054 8.623
0 -
10.054 8.623
12.557 40.745
395.640 262.675
408.197 303.420
51.615.659 43.343.111

32.709 27.064
62.461.187 54.470.244

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1	Ricavi delle vendite e prestazioni		1.860.753	2.025.483
2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		8.135.258	7.992.695
5	Altri ricavi e proventi			
	Altri		182.526	93.612
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI			182.526	93.612
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE			10.178.537	10.111.790
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		8.262.586	8.239.059
7	Per servizi		213.128	220.411
8	Per godimento di beni di terzi		1.732	1.732
9	Per il personale			
	a Salari e stipendi		130.665	126.887
	b Oneri sociali		38.586	2.795.453
	c Trattamento di fine rapporto		8.787	8.504
Totale costi per il personale			178.038	172.711
10	Ammortamenti e svalutazioni			
	a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		6.900	5.660
	b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		12.519	11.980
Totale ammortamenti e svalutazioni			19.419	17.640
14	Oneri diversi di gestione		96.635	113.290
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			8.771.538	8.764.823
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)			1.406.999	1.346.967
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16	Altri proventi finanziari			
	d Proventi diversi dai precedenti			
-	Altri		178	229
Totale proventi diversi dai precedenti			178	229
Totale altri proventi finanziari			178	229
17	Interessi ed altri oneri finanziari			
	d Altri		1.453.274	1.011.017
Totale interessi e altri oneri finanziari			1.453.274	1.011.017
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17bis)			(1.453.096)	(1.010.788)
D) RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)			0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			(46.097)	336.179
20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate imposte correnti		237.815	186.540
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			237.815	186.540
21	Utile (perdita) dell'esercizio		(283.912)	149.639

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO**31/12/2024****31/12/2023****A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)**

Utile (perdita) dell'esercizio	(283.912)	149.639
Imposte sul reddito	237.815	186.540
Interessi passivi/(attivi)	1.453.096	1.010.788
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus / minusvalenze da cessione	1.406.999	1.346.967
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	120.501	271.452
Ammortamenti delle immobilizzazioni	19.419	17.640
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	139.920	289.092
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.546.919	1.636.059
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.135.259)	(7.992.694)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(9.993)	54.539
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.330.085	1.417.102
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	785	(2.047)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.645	4.863
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.721.893	2.625.071
Totale variazioni del capitale circolante netto	(4.086.844)	(3.893.166)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.539.925)	2.257.107
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.453.096)	(1.010.788)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	120.501	(271.879)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.332.595)	(1.282.667)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(3.872.520)	(3.539.774)
	17.209.126	18.330.508

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.211)	0
Disinvestimenti	0	77.704
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(6.200)	(20.000)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(500)	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	(7.911)	57.704
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

	31/12/2024	31/12/2023
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(158.053)	313.905
Accensione finanziamenti	3.916.399	2.059.319
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	5.448
(Rimborso di capitale)	(3.338)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.755.008	2.378.672
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A± B ± C)	(125.423)	(1.103.398)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	178.492	1.272.733
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	394	9.551
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	178.886	1.282.284
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	52.679	178.492
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	784	394
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	53.463	178.886
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti di Ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	17.209.126	17.209.126
Debiti verso banche	19.522.452	19.522.452	0	19.522.452
Acconti	0	0	10.577.416	10.577.416
Debiti verso fornitori	0	0	3.587.897	3.587.897
Debiti tributari	0	0	300.517	300.517
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	10.054	10.054
Altri debiti	0	0	408.197	408.197
Totale debiti	19.522.452	19.522.452	32.093.207	51.615.659

I debiti bancari sono prevalentemente rappresentati da mutui ipotecari accesi per finanziare l'acquisto delle aree edificabili e successive costruzioni del Villaggio Parco Balossa e via Bellini. Residuano quote di mutuo sulle parti degli edifici di via Marzorati, del quartiere Giovanni Paolo II (ex CIFA) e delle precedenti costruzioni, non ancora assegnate o in attesa di rogito.

La quota di mutui scadente oltre cinque anni ammonta ad € 853.138

Su tali mutui sono state rilasciate ipoteche sugli immobili relativi.

I mutui vengono frazionati con facoltà di accollo da parte dei soci assegnatari.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art.2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

I prestiti da soci vengono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale, nel rispetto delle leggi vigenti dello statuto e dei regolamenti.

La raccolta di risparmio presso i soci è consentita nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 11 D.Lgs. 385/1993, dalla delibera CICR 19/7/2005 integrata con delibera 22/02/2006, dalle circolari della Banca d'Italia (n° 229 del 21/04/1999 ultimamente aggiornata con provvedimento dell' 8/11/2016). Tale normativa impone che il totale del prestito sociale non superi tre volte il patrimonio netto della cooperativa.

I dati di seguito riportati evidenziano che tale rapporto è di 1,8 e quindi nei limiti di legge:

A - Valore del prestito sociale (soci per finanziamento) € 17.209.126

B - Patrimonio all'1/1/2024 (escluso il risultato) € 10.950.430

C - Limite della raccolta al 31/12/2024 (B x 3) € 32.851.290

D - DIFFERENZA (C -A)€ 15.642.164

E - Rapporto tra prestito sociale (A) e patrimonio netto (B) n° 1,58

In ottemperanza all'obbligo informativo previsto dal citato provvedimento della Banca d'Italia dell' 8/11/2016 per le cooperative con più di 50 soci che raccolgono prestiti sociali, si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- ammontare del prestito sociale alla data di chiusura dell'esercizio € 17.209.126
- ammontare del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio € 10.812.819
- debiti a medio/lungo termine € 28.678.030
- attivo immobilizzato € 14.204.812

L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più debiti a medio/lungo termine e attivo immobilizzato è pari a 2,79. Si precisa che "un indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e impieghi della società".

Nel nostro caso tale indice, superiore a 1, è un ulteriore segnale di equilibrio patrimoniale e finanziario della cooperativa.

Nuove più stringenti norme entreranno in vigore a seguito di delibera CICR che dovrà essere emanata in conformità alla Legge 205/2017 art.1 comma 240.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Attestazione della prevalenza ai sensi dell'ex art. 2513 del Codice Civile

Il calcolo di verifica del superamento o meno dei parametri di prevalenza, così come richiesto dall'art. 2513 e.e., evidenzia che la cooperativa ha svolto nell'esercizio 2024 la propria attività per il 96,54% nei confronti dei propri soci, come sotto calcolato.

Ripartizione ricavi delle vendite e delle prestazioni:

- Ricavi per assegnazioni e prestazioni verso soci € 1.796.426

- Ricavi da voce A 1 del conto economico € 1.860.753

- Percentuale di prevalenza 96,54%

Viene riconfermato che la cooperativa va considerata a mutualità prevalente ai sensi dell'art. 2513 comma 1 e.e ..

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

CEMINI
SOCIETÀ COOPERATIVA

a questo indirizzo troverete
il nuovo sito della Cooperativa
www.cooperativagemini.it

**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**

**Ai Soci di
CASA NOSTRA SOCIETÀ' COOPERATIVA**

**Ed a Confcooperative
Ufficio Revisioni**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di CASA NOSTRA SOCIETÀ' COOPERATIVA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, 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 tali scelte.

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi

C.F./P. Iva 06178980964 - Cap. Soc. e 100.000,00 i.v. - Registro Imprese di Brescia
N. Iscr. Reg. Revisori 153368 - Gazzetta Ufficiale N. 101 del 30/12/2008

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

Giudizi e dichiarazioni ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter) del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA al 31/12/2024.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

REVIDEA S.r.l.

Gianluca Delbarba
Socio



Brescia, 12 giugno 2025

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

All'assemblea dei Soci della Società CASA NOSTRA SOCIETÀ COOPERATIVA.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024 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, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti al 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio negativo di € 283.912

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31/12/2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste 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.

ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2403 E SEG. C.C.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, e sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dagli amministratori delegati, con adeguato anticipo e anche durante gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento 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 fat-

ti 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 abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n° 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non è stato necessario rilasciare da parte del 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.

NORMATIVA PER LE COOPERATIVE

Ai sensi dell'art. 2545 C.C. e dell'art. 2 della Legge 59/92 attestiamo che l'attività sociale è stata orientata a conseguire lo scopo mutualistico di consentire ai soci l'ottenimento di abitazioni a condizioni favorevoli realizzando edifici da assegnare in proprietà, gestendo edifici assegnati in godimento, assegnando gli immobili prevalentemente ai soci e nel rispetto delle norme e dei regolamenti interni.

Ai sensi dell'art. 2513 C.C. attestiamo che gli amministratori hanno documentato nella Nota Integrativa la condizione di mutualità prevalente dell'attività svolta dalla cooperativa in conformità a quanto previsto nell'art. 2512 C.C.

Si segnala inoltre che non vi sono novità relative a nuove normative riguardanti i prestiti sociali.

OSSERVAZIONI IN ORDINE AL 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 Società al 31/12/2024 e 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.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma cinque, c.c.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALL'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 invitiamo i Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di copertura del risultato d'esercizio formulata dall'Organo Amministrativo in nota integrativa.

Novate Milanese, 12 giugno 2025

Il Collegio Sindacale
(Rag. Alberto Fasani)
(Rag. Carlo Tagliabue)
(Rag. Luca Bassani)

Tutte le cooperative, a prescindere dal loro inserimento in una delle tre classi, godono degli stessi diritti e assumono i medesimi doveri sanciti dagli articoli 3 e 4 dello Statuto della Confederazione.

Sono state definite tre classi AAA, AA, A con premialità, vantaggi e servizi aggiuntivi rispetto a quelli base assicurati a tutte le cooperative.

Per definire l'appartenenza alle classi di merito mutualistico sono individuate tre tematiche, specificando per ciascuna di esse dei "punti di qualità mutualistica" a cui sarà attribuito un differente peso ponderale rispetto al valore loro assegnato nell'ambito della valutazione complessiva:

I area: Mutualità e partecipazione

L'elemento costante di valutazione deve essere sempre la salvaguardia continua dei principi fondanti della cooperazione, capaci di marcare la nostra differenza rispetto al resto degli operatori. Non solo il meritevole risultato di dare buone case a costi più bassi del mercato, ma significa fare sempre gli interessi dei soci, "azionisti primi della Cooperativa".

II area: Relazione consortile e/o struttura organizzativa

In un contesto economico e sociale profondamente mutato a seguito della perdurante crisi del mercato della residenza, il processo di integrazione, di aggregazione e/o di collaborazione delle Cooperative di abitanti diventa una vera esigenza per la sopravvivenza delle Cooperative stesse.

III area: Procedure operative

Attraverso la definizione di procedure operative corrette, trasparenti e verificabili, si intendono sviluppare e uniformare prassi virtuose di gestione sulla base di modalità messe in atto in realtà che, nonostante i momenti di crisi, hanno saputo resistere, divenendo soggetti credibili sul mercato senza mai derogare dal rigore mutualistico e connotandosi con nettezza come soggetti diversi dalle immobiliari, dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro.

Allo stesso tempo tali procedure contribuiscono a prevenire e potenzialmente a evitare comportamenti opachi e/o illegali.

Ogni Cooperativa ha un solo conto corrente dedicato all'iniziativa oppure nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata che abbia in corso più iniziative, per ognuna di esse ha un solo conto corrente dedicato.

IV area: Elementi di valutazione negativa

Nella definizione del nostro rating si è ritenuto fondamentale dedicare un'apposita area dove inserire elementi di conclamata negatività, sia mutualistica sia operativa da disincentivare - se non sradicare - nelle Cooperative, sapendo che tali usi sono sovente messi in atto da realtà associate divenendo fonte di distorsioni e criticità. I punteggi in questo caso saranno negativi.

Il risultato porta ad un coefficiente di 210 che equivale a tripla A – AAA.



**CASA
NOSTRA**

Costruiamo insieme dal 1948

CASA NOSTRA
Società Cooperativa

via Cavour, 22
20026 Novate Milanese
MILANO

T 02 3542263
F 02 33240362

info@cooperativacasanostra.it
www.cooperativacasanostra.it