

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025
RELAZIONE SULLA GESTIONE
RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE
RELAZIONE SOCIETÀ DI REVISIONE

ASSEMBLEA DI BILANCIO 2026

10 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

Dati anagrafici	
Sede	Novate Milanese
Codice Fiscale	02447670155
Numero Rea	MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI - 373706
Partita I.V.A.	02447670155
Capitale Sociale Euro	520.769 i.v.
Forma giuridica	Società cooperativa
Settore di attività prevalente (ATECO)	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	A161481

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)

B) Immobilizzazioni

I Immobilizzazioni immateriali

4 Concessioni, licenze e marchi e diritti simili

Totale immobilizzazioni immateriali (I)

II Immobilizzazioni materiali

1 Terreni e fabbricati

3 Attrezzature industriali e commerciali

4 altri beni

Totale immobilizzazioni materiali (II)

III Immobilizzazioni finanziarie

2 Crediti

d-bis- Verso altri

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale crediti verso altri

Totale crediti

3 Altri titoli

Totale immobilizzazioni finanziarie

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I Rimanenze

2 Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

4 Prodotti finiti e merci

5 Acconti

Totale rimanenze

II Crediti

1 Verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale crediti verso clienti

5-bis Crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale crediti tributari

5-ter Imposte anticipate

5 quater Verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo

esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale crediti verso altri

TOTALE CREDITI

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

IV Disponibilità liquide

1 Depositi bancari e postali

2 Assegni

3 Denaro e valori in cassa

Totale disponibilità liquide

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)

31/12/2025

31/12/2024

0

0

13.430

20.330

13.430

20.330

14.157.725

14.163.497

5.066

6.018

12.977

12.011

14.175.768

14.181.526

1.931

1.931

1.931

1.931

1.931

1.931

1.025

1.025

2.956

2.956

14.192.154

14.204.812

19.013.661

28.854.993

17.591.549

18.107.617

956.043

956.043

37.561.253

47.918.653

425.712

122.390

0

-

425.712

122.390

0

137.397

0

-

0

137.397

9.213

9.213

372.281

7.355

0

7.355

-

7.355

372.281

807.206

276.355

0

0

111.038

52.679

0

0

6.416

784

117.454

53.463

38.485.913

48.248.471

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2025	31/12/2024
D) RATEI E RISCONTI	10.431	7.904
TOTALE ATTIVO	52.688.498	62.461.187
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	520.769	519.119
II Riserve da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III Riserve di rivalutazione	6.522.774	6.806.686
IV Riserva legale	875.215	875.215
V Riserve statutarie	0	0
VI Altre riserve , distintamente indicate		
Varie altre riserve	2.895.710	2.895.711
Totale altre riserve	2.895.710	2.895.711
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	(464.783)	(283.912)
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	10.349.685	10.812.819
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	17.111.959	17.209.126
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	17.111.959	17.209.126
4 Debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.317.805	478.074
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.543.322	19.044.378
Totale debiti verso banche	13.861.127	19.522.452
6 Acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	489.157	1.339.404
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.529.680	9.238.012
Totale acconti	8.018.837	10.577.416
7 Debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.885.506	3.587.897
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti fornitori	1.885.506	3.587.897
12 Debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	419.789	300.517
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	419.789	300.517
13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.820	10.054
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.820	10.054
14 Altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.001	12.557
esigibili oltre l'esercizio successivo	948.748	395.640
Totale altri debiti	988.749	408.197
Totale debiti	42.296.787	51.615.659
E) RATEI E RISCONTI	42.026	32.709
TOTALE PASSIVO	52.688.498	62.461.187

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1	Ricavi delle vendite e prestazioni	16.414.538	1.860.753
2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(10.357.400)	8.135.258
5	Altri ricavi e proventi		
	Altri	256.387	182.526
	TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	256.387	182.526
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.313.525	10.178.537

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.696.684	8.262.586
7	Per servizi	251.052	213.128
8	Per godimento di beni di terzi	2.049	1.732
9	Per il personale		
	a Salari e stipendi	139.389	130.665
	b Oneri sociali	40.443	38.586
	c Trattamento di fine rapporto	9.577	8.787
	Totale costi per il personale	189.409	178.038
10	Ammortamenti e svalutazioni		
	a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.900	6.900
	b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	12.752	12.519
	Totale ammortamenti e svalutazioni	19.652	19.419
14	Oneri diversi di gestione	94.463	96.635
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	5.253.309	8.771.538
	DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	1.060.216	1.406.999

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16	Altri proventi finanziari		
	d Proventi diversi dai precedenti		
-	Altri	5.990	178
	Totale proventi diversi dai precedenti	5.990	178
	Totale altri proventi finanziari	5.990	178
17	Interessi ed altri oneri finanziari		
	d Altri	1.350.344	1.453.274
	Totale interessi e altri oneri finanziari	1.350.344	1.453.274
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17bis)	(1.344.354)	(1.453.096)

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)	(284.138)	(46.097)
20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	180.645	237.815
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	180.645	237.815
21	Utile (perdita) dell'esercizio	(464.783)	(283.912)

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

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio a causa della complessità organizzativa e settoriale in cui opera la cooperativa, chiamata a fare, in fase di chiusura del bilancio, una serie di stime relative alla valutazione delle rimanenze.

Principi di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività. Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso

so a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Nelle Rimanenze Finali dell'Attivo circolante è stata riclassificata la voce Prodotti in corso di lavorazione per euro 956.043 nella voce Acconti delle Rimanenze Finali. Per esigenze di comparabilità e confronto, la riclassifica è stata apportata anche sul 2024.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile. I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio; si applica la percentuale di completamento in quanto dal 2023 si è iniziato a trascrivere i preliminari di vendita, recependo i relativi margini.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati strumentali sede sociale: 1,5%
Attrezzature industriali e commerciali: 10%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- beni inferiori ad € 516: 100%

Il costo è stato rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria (D.L. n° 185/2008) ed, in ogni caso, non eccede il valore recuperabile.

Nel 2006 la Cooperativa ha modificato il criterio di ammortamento degli al-

loggi e dei box pertinenziali di proprietà, concessi in uso e godimento ai Soci. In particolare in applicazione dell'OIC 16 fu deciso di non utilizzare più alcun ammortamento. La ratio sottostante è che grazie ad un piano pluriennale di manutenzioni previsto dal CDA, le quote di ammortamento non riflettono la vita utile degli immobili che con tali manutenzioni viene continuamente rinnovata e prolungata.

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate, quotate e non quotate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Rimanenze

Le rimanenze sono relative ad aree edificabili, ad immobili in costruzione e ad immobili finiti ancora da assegnare. Gli interventi in corso di lavorazione sono valorizzati con il criterio della percentuale di completamento secondo il metodo del costo. In pratica i margini dell'intervento pluriennale sono recepiti durante gli anni di costruzione sulla base dello stato avanzamento lavori e dei contratti di vendita stipulati, rapportati ai valori del piano economico.

Le rimanenze relative agli immobili ultimati e assegnati ai soci, in attesa di rogito notarile, sono valutate al prezzo di assegnazione, mentre le rimanenze di immobili ultimati ma non assegnati sono valorizzate al costo di costruzione.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'eser-

cizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Altre informazioni

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

La Cooperativa presenta una struttura tecnico-amministrativa adeguata alla dimensione aziendale ed alle sue attività.

Inoltre il cda garantisce la sostenibilità economico-finanziaria a 12 mesi.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non ci sono crediti vantati verso i soci per i versamenti di quote del capitale sociale dovuti alla data di chiusura dell'esercizio.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 13.430 (€ 20.330 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	70.899	70.899
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	50.569	50.569
Valore di bilancio	20.330	20.330
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	6.900	6.900
Totale variazioni	(6.900)	(6.900)
Valore di fine esercizio		
Costo	70.899	70.899
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.469	57.469
Valore di bilancio	13.430	13.430

Composizione delle singole voci

I costi di concessione e licenze sono costituiti dagli oneri sostenuti per l'utilizzo di programmi informatici.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 14.175.768 (€ 14.181.526 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.477.087	30.777	114.181	5.622.045
Rivalutazioni	8.906.593	0	0	8.906.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	220.183	24.759	102.170	347.112
Valore di bilancio	14.163.497	6.018	12.011	14.181.526
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	6.993	6.993
Ammortamento dell'esercizio	5.772	953	6.027	12.752
Altre variazioni	0	1	0	1
Totale variazioni	(5.772)	(952)	966	(5.758)
Valore di fine esercizio				
Costo	5.477.087	30.777	121.173	5.629.037
Rivalutazioni	8.906.593	0	0	8.906.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	225.955	25.711	108.196	359.862
Valore di bilancio	14.157.725	5.066	12.977	14.175.768

Altre informazioni

Gli immobili strumentali sono stati rivalutati, nel bilancio dell'esercizio 2008, in applicazione dell'art. 15 co. da 16 a 23 D. L. 185/2008. La rivalutazione, come illustrato analiticamente nella nota integrativa di tale bilancio, è stata contabilizzata ad incremento del valore attivo.

Tale rivalutazione ammonta ora ad € 8.906.593, valore decrementato per la quota relativa alle cessioni nel frattempo realizzate, e si riferisce ai seguenti gruppi di immobili, tuttora esistenti nel patrimonio della società e destinati ad essere utilizzati in modo diretto nello svolgimento dell'attività caratteristica, aventi il seguente costo storico:

- fabbricati civili € 4.409.794
- fabbricati strumentali € 611.541
- sede sociale € 312.502
- terreni fabbricati strumentali: € 143.249

Totale costo immobili (escluso rivalutazione): € 5.477.086

Tutti i fabbricati sono situati nel Comune di Novate Milanese; circa il 64% del valore dei fabbricati civili è rappresentato dall'intero edificio di via Gran Paradiso n° 13, assegnato ai soci in godimento.

I fabbricati strumentali sono rappresentati da box e negozi in diversi quartieri e dalla sede sociale.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).
Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.025 (€ 1.025 nel precedente esercizio).
Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	1.025
Valore di bilancio	1.025
Valore di fine esercizio	
Costo	1.025
Valore di bilancio	1.025

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.931 (€ 1.931 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	1.931	1.931	1.931	1.931
Totale	1.931	1.931	1.931	1.931

Sono rappresentati da depositi cauzionali sui contratti.

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 37.561.253 (€ 47.918.653 nel precedente esercizio).
Sono relative alle aree edificabili ed agli immobili in costruzione (sotto la voce "Prodotti in corso di lavorazione") ed a quelli ancora da prenotare o da assegnare a titolo definitivo con rogito notarile (nei "Prodotti finiti").
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	28.854.993	(9.841.332)	19.013.661
Prodotti finiti e merci	18.107.617	516.068	17.591.549
Acconti	956.043	0	956.043
Totale rimanenze	47.918.653	(10.357.400)	37.561.253

Le rimanenze si riferiscono a quanto segue:

IMMOBILI IN COSTRUZIONE:

La voce si riferisce al nuovo intervento denominato "Villaggio Corbella Petrillo" in via Cavour a Novate Milanese.

IMMOBILI FINITI

- Edificio via Bellini € 2.381.438
- Edificio A Villaggio Parco Balossa € 1.989.805

- Edificio B Villaggio Parco Balossa € 1.713.981
- Edificio C Villaggio Parco Balossa € 3.791.000
- Edificio D Villaggio Parco Balossa € 5.190.000
- Quartiere Giovanni Paolo II (ex CIFA) € 1.535.717
- Edifici vari a prezzo definito € 989.607

Totale € 17.591.549

Si decrementano di € 516.069 per rogiti notarili per assegnazioni a titolo definitivo di alloggi e box.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 807.206 (€ 276.355 nel precedente esercizio).
La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	460.712	0	460.712	35.000	425.712
Imposte anticipate			9.213		9.213
Verso altri	372.281	0	372.281	0	372.281
Totale	832.993	0	842.206	35.000	807.206

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	122.390	303.322	425.712	425.712	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	137.397	(137.397)	0	0	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	9.213	0	9.213			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.355	364.926	372.281	372.281	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	276.355	530.851	807.206	797.993	0	0

La voce crediti verso clienti, rappresentati prevalentemente da assegnatari, è al netto del fondo svalutazione di Euro 35.000.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 117.454 (€ 53.463 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	52.679	58.359	111.038
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	784	5.632	6.416
Totale disponibilità liquide	53.463	63.991	117.454

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 10.431 (€ 7.904 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	7.904	2.527	10.431
Totale ratei e risconti attivi	7.904	2.527	10.431

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Costi gestione anticipati	10.431
Totale	10.431

Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile:

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	605.056
Totale	605.056

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Si segnala che sui beni esistenti nel patrimonio societario non sono state operate rivalutazioni monetarie nell'esercizio.

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 i seguenti prospetti riepilogano le rivalutazioni monetarie ed economiche effettuate dalla società:

Immobilizzazioni materiali:

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non ve ne sono.

	Rivalutazioni di legge	Rivalutazioni economiche	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	8.906.593	0	8.906.593
Totale	8.906.593	0	8.906.593

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 10.349.685 (€ 10.812.819 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	519.119	0	0	18.500	16.850	0		520.769
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	6.806.686	0	(283.912)	0	0	0		6.522.774
Riserva legale	875.215	0	0	0	0	0		875.215
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Varie altre riserve	2.895.711	0	0	0	0	(1)		2.895.710
Totale altre riserve	2.895.711	0	0	0	0	(1)		2.895.710
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(283.912)	0	283.912	0	0	0	(464.783)	(464.783)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	10.812.819	0	0	18.500	16.850	(1)	(464.783)	10.349.685

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex art.12 L.904/77	2.895.711
Arrotondamento	(1)
Totale	2.895.710

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	517.969	0	0	22.000	20.850	0		519.119
Riserve di rivalutazione	6.806.686	0	0	0	0	0		6.806.686
Riserva legale	830.323	0	44.892	0	0	0		875.215
Altre riserve								
Varie altre riserve	2.795.452	0	100.258	0	0	1		2.895.711
Totale altre riserve	2.795.452	0	100.258	0	0	1		2.895.711
Utile (perdita) dell'esercizio	149.639	0	(145.150)	0	0	4.489	(283.912)	(283.912)
Totale Patrimonio netto	11.100.069	0	0	22.000	20.850	4.490	(283.912)	10.812.819

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con rife-

rimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	520.769	Versamenti soci		0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	6.522.774	Rivalutazione immobili	B	0	0	0
Riserva legale	875.215	Utili esercizio	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Varie altre riserve	2.895.710	Utili esercizio	B	0	0	0
Totale altre riserve	2.895.710			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	10.814.468			0	0	0

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Il capitale sociale è determinato in € 520.769. Le variazioni derivano dall'ammissione di n° 37 soci e dalla cancellazione di n° 32 soci. Alla data del 31 dicembre 2025 la compagine sociale era formata da n. 1.058 soci. Tutte le riserve sono indivisibili per Statuto.

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva indivisibile ex art. 12 L.904/77	2.895.710	Utili esercizio	B	0	0	0
Totale	2.895.710					

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

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Legge n. 2/2009	6.806.686	(283.912)	0	6.522.774
Altre rivalutazioni				
Totale Riserve di rivalutazione	6.806.686	(283.912)	0	6.522.774

La riserva di rivalutazione di originarie € 9.436.012, è stata costituita in applicazione delle rivalutazioni di cui all'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n° 185 e successive

modifiche e può essere imputata a copertura delle perdite.

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.296.787 (€ 51.615.659 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	17.209.126	(97.167)	17.111.959
Debiti verso banche	19.522.452	(5.661.325)	13.861.127
Acconti	10.577.416	(2.558.579)	8.018.837
Debiti verso fornitori	3.587.897	(1.702.391)	1.885.506
Debiti tributari	300.517	119.272	419.789
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	10.054	766	10.820
Altri debiti	408.197	580.552	988.749
Totale	51.615.659	(9.318.872)	42.296.787

Variazioni e scadenza dei debiti

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	17.209.126	(97.167)	17.111.959	17.111.959	0	0
Debiti verso banche	19.522.452	(5.661.325)	13.861.127	3.317.805	10.543.322	5.629.194
Acconti	10.577.416	(2.558.579)	8.018.837	489.157	7.529.680	0
Debiti verso fornitori	3.587.897	(1.702.391)	1.885.506	1.885.506	0	0
Debiti tributari	300.517	119.272	419.789	419.789	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.054	766	10.820	10.820	0	0
Altri debi	408.197	580.552	988.749	40.001	948.748	0
Totale debiti	51.615.659	(9.318.872)	42.296.787	23.275.037	19.021.750	5.629.194

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	0	0	17.111.959	17.111.959
Debiti verso banche	13.861.127	13.861.127	0	13.861.127
Acconti	0	0	8.018.837	8.018.837
Debiti verso fornitori	0	0	1.885.506	1.885.506
Debiti tributari	0	0	419.789	419.789
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	10.820	10.820
Altri debiti	0	0	988.749	988.749
Totale debiti	13.861.127	13.861.127	28.435.660	42.296.787

I debiti bancari sono prevalentemente rappresentati da mutui ipotecari accessi 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 € 5.629.194. 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 1,54 e quindi nei limiti di legge:

A - Valore del prestito sociale (soci per finanziamento) € 17.111.959

B - Patrimonio all'1/1/2025 (escluso il risultato) € 11.096.731

C - Limite della raccolta al 31/12/2025 (B x 3) € 33.290.193

D - DIFFERENZA (C - A) € 16.178.234

E - Rapporto tra prestito sociale (A) e patrimonio netto (B) n° 1,54

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 € 17.111.959

- ammontare del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio € 10.349.686

- debiti a medio/lungo termine € 19.021.750

- attivo immobilizzato € 14.192.154

L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto più debiti a medio/lungo termine e attivo immobilizzato è pari a 2,07. 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.

Acconti

Gli acconti sono rappresentati dai versamenti infruttiferi dei soci in conto assegnazione alloggi fino al rogito relativo al passaggio di proprietà.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.026 (€ 32.709 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	27.993	4.083	32.076
Risconti passivi	4.716	5.234	9.950
Totale ratei e risconti passivi	32.709	9.317	42.026

Composizione dei ratei passivi:

Descrizione	Descrizione Importo
Ratei retribuzioni differite personale	25.391
Ratei contributi retribuzioni differite	6.685
Totale	32.076

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Descrizione Importo
Canoni godimento e affitti anticipati	9.950
Totale	9.950

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Assegnazioni definitive immobili con rogito	15.578.944
Canoni godimento e affitti	471.074
Rimborso spese condominiali	364.520
Totale	16.414.538

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 256.387 (€ 182.526 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Rimborsi spese	55.055	18.491	73.546
Contributi contrattuali	15.361	(863)	14.498
Sopravvenienze e insussistenze attive	6.861	25.818	32.679
Altri ricavi e proventi	105.249	30.415	135.664
Totale altri	182.526	73.861	256.387
Totale altri ricavi e proventi	182.526	73.861	256.387

Costi della produzione

Acquisti e spese per servizi

Gli acquisti per € 4.696.684 sono relativi ai costi per le costruzioni in corso ed hanno incrementato il valore delle rimanenze.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 251.052 (€ 213.128 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Lavorazioni esterne	82.148	47.892	130.040
Energia elettrica	2.605	(423)	2.182
Gas	2.186	108	2.294
Spese di manutenzione e riparazione	4.947	(67)	4.880
Servizi e consulenze tecniche	12.638	1.087	13.725
Compensi a sindaci e revisori	20.420	(40)	20.380
Pubblicità	4.040	582	4.622
Spese e consulenze legali	2.955	6.519	9.474
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	31.026	(234)	30.792
Spese telefoniche	3.807	142	3.949
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	35.995	(22.701)	13.294
Assicurazioni	1.772	3.259	5.031
Altri	8.589	1.800	10.389
Totale	213.128	37.924	251.052

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.049 (€ 1.732 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	1.732	317	2.049
Totale	1.732	317	2.049

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 94.463 (€ 96.635 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	63.349	(20.046)	43.303
Diritti camerali	189	(189)	0
Perdite su crediti	0	2.580	2.580
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.162	1.370	2.532
Altri oneri di gestione	31.935	14.113	46.048
Totale	96.635	(2.172)	94.463

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	5.990
Totale	5.990

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	977.742
Altri	372.568
Totale	1.350.310

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non ve ne sono.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non ve ne sono.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) da consolidato / trasparenza fiscale
IRES	175.342	0	0	0	
IRAP	5.303	0	0	0	
Totale	180.645	0	0	0	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimenta-

zione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate'.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	38.388
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(38.388)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(9.213)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(9.213)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazione crediti e accantonamenti per rischi su crediti non deducibili	34.053	0	34.053	24,00%	8.173	0,00%	0
Ammortamenti su rivalutazione	4.336	0	4.336	24,00%	1.040	0,00%	0

per scadenza dei termini di decadenza per l'accertamento devono intendersi definite le imposte sui redditi e l'IVA fino all'esercizio 2019 in quanto la società ha regolarmente presentato le dichiarazioni previste.

Per gli esercizi successivi la società ha regolarmente pagato le imposte eventualmente derivanti dalle dichiarazioni fiscali presentate nei termini di legge e secondo le norme in vigore in ciascun esercizio.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1.00
Impiegati	3.00
Totale Dipendenti	4.00

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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Sindaci
Compensi	9.880

Compensi al revisore legale o società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Garanzie	34.725.542

Garanzie

Trattasi di fidejussioni e polizze fidejussorie sottoscritte dalla cooperativa e rilasciate da compagnie assicurative a favore degli assegnatari per € 33.253.000

e per polizze decennali postume, polizze fidejussorie a favore del Comune di Novate Milanese a garanzia di neri e opere di urbanizzazione per € 1.472.542

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile, le operazioni con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale il cui effetto patrimoniale, finanziario ed economico sia significativo e l'indicazione degli stessi sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si segnala che non vi sono stati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, se non quanto evidenziato nella Relazione sulla gestione relativamente alla crisi dell'impresa di costruzione.

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

Non ve ne sono.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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 c.c., evidenzia che la cooperativa ha svolto nell'esercizio 2025 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 € 15.976.770
- Ricavi da voce A 1 del conto economico € 16.414.538
- Percentuale di prevalenza 97,33%

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

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Informazione sul ristorno ai soci ai sensi dell'ex art.2545 sexies del Codice Civile

La cooperativa non applica ristorni ai soci.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si precisa che non sono state ricevute sovvenzioni dalle pubbliche amministrazioni che non fossero quelle aventi carattere generale o già segnalate nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di coprire la perdita di esercizio di € -464.783 utilizzando per pari importo il fondo riserva di rivalutazione.

Nota integrativa, parte finale

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Simone Getti)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto in qualità di legale rappresentante della società, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico e la nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita di esercizio pari a € 464.783, risultante dalle scritture contabili regolarmente tenute.

1. Situazione generale del Settore e andamento del mercato immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare nel corso del 2025 si colloca in un contesto ancora caratterizzato da incertezze macroeconomiche, pur evidenziando segnali di stabilizzazione rispetto agli anni precedenti.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il settore residenziale nel 2025 ha mostrato: una fase di assestamento dopo il rallentamento del biennio precedente; una maggiore selettività della domanda, influenzata dal costo del credito e dalla capacità reddituale delle famiglie; un ruolo ancora rilevante del credito bancario e delle condizioni di accesso ai mutui; una crescente attenzione verso soluzioni abitative sostenibili ed economicamente accessibili.

Permangono criticità strutturali, tra cui la difficoltà di accesso alla proprietà e il conseguente incremento della domanda di locazione, oltre alla limitata incidenza di politiche pubbliche a sostegno del settore abitativo. In particolare, nell'area metropolitana milanese si registra una pressione crescente sui canoni di locazione e sui valori di compravendita, con effetti significativi sulla sostenibilità dell'abitare per un'ampia parte della popolazione.

Rispetto al 2024, nel quale si era registrata una lieve ripresa delle compravendite e una stabilizzazione dei prezzi con dinamiche differenziate sul territorio (in particolare Milano in fase di assestamento), il 2025 conferma un quadro di crescita moderata e selettiva.

In tale contesto, si inserisce il ruolo delle cooperative edilizie e di abitazioni, che continuano a rappresentare un elemento rilevante del sistema abitativo locale, in quanto capaci di offrire soluzioni alloggiative a condizioni migliori rispetto al mercato.

Le cooperative, infatti, svolgono storicamente una funzione di calmierazione dei prezzi e di accesso alla casa per fasce medio-basse di popolazione, garantendo modalità di assegnazione improntate ai principi mutualistici e solidaristici. Nei territori dell'area milanese, tali realtà costituiscono un patrimonio significativo di edilizia residenziale, in particolare nelle formule di godimento e locazione a canone contenuto.

Tuttavia, il mutato contesto economico ha inciso anche sul comparto cooperativo, determinando: un incremento dei costi complessivi dell'abitare (utenze, manutenzioni, oneri accessori); tempi di accesso più lunghi, dovuti all'elevata domanda rispetto all'offerta disponibile; una crescente difficoltà nel rispondere alle fasce più fragili della popolazione, a causa della necessità di garantire l'equilibrio economico degli interventi.

Si evidenzia inoltre che i modelli più recenti di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale sociale, pur ampliando la platea dei beneficiari, risultano talvolta meno incisivi nel soddisfare le esigenze delle categorie più deboli, confermando la centralità della cooperazione tradizionale nel sistema abitativo.

In questo quadro, le cooperative edilizie continuano a svolgere una funzione strategica non solo sotto il profilo economico, ma anche sociale e territoriale, contribuendo alla coesione delle comunità locali e alla stabilità dei nuclei familiari, pur operando in un contesto sempre più complesso e competitivo.

In questa situazione complessa, la Cooperativa ha assegnato:

nel Villaggio Parco Balossa	n. 3 alloggi e n. 3 box edifici C e D
nel Villaggio Chiara Corbella Petrillo	n. 8 alloggi n.8 box / posti auto
nel Villaggio Giovanni Paolo II	n. 2 box

2. Situazione della società

Ai sensi dell'art. 2 della L. 59/92 e dell'art. 2545 c.c., la Cooperativa continua a perseguire lo scopo mutualistico mediante la realizzazione e assegnazione ai soci di alloggi a condizioni economiche sostenibili, nel rispetto dei principi statutari e delle disposizioni di legge vigenti.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato principalmente dai seguenti fatti:

- Si è conclusa la costruzione del Villaggio Chiara Corbella Petrillo; si ritiene opportuno qui evidenziare, ai fini di una corretta informativa ai soci, l'intensa attività posta in essere dal Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2025, caratterizzata da un costante presidio tecnico, economico e amministrativo dell'intervento. L'operazione si è svolta in un contesto eccezionalmente complesso, contraddistinto da rilevanti incrementi dei costi di costruzione, derivanti sia dall'andamento straordinario dei prezzi delle materie prime nel periodo post-pandemico e dei bonus edilizi, sia dall'aumento significativo dei tassi di interesse, che hanno inciso in misura rilevante sul costo complessivo dell'intervento. A tali attori esterni si sono aggiunte ulteriori criticità operative, tra cui:

- la necessità di procedere alla gestione diretta dei rapporti con i fornitori a seguito della risoluzione del contratto con l'impresa appaltatrice;
- l'incremento non prevedibile degli oneri di urbanizzazione e delle opere accessorie rispetto a quanto previsto dalla Convenzione Comunale.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione ha operato con la finalità primaria di:

- **garantire la continuità del cantiere**, evitando interruzioni che avrebbero comportato costi ulteriori e pregiudizio per tutti i soci;
- **limitare, per quanto possibile, l'impatto economico degli aumenti**, attraverso un'attenta analisi delle singole componenti di costo;
- **assicurare il completamento dell'intervento nei tempi compatibili con la situazione contingente**, salvaguardando il valore patrimoniale degli alloggi;
- **mantenere condizioni di equità tra soci assegnatari**, applicando criteri omogenei nelle determinazioni economiche;
- **valutare le azioni di tutela nei confronti dei soggetti terzi**, incluse le verifiche su eventuali responsabilità contrattuali dell'impresa appaltatrice.

Alla luce dell'incremento complessivo dei costi dell'iniziativa, quantificato in misura significativa rispetto alle previsioni originarie, il Consiglio di Amministrazione, ha deliberato l'aggiornamento dei valori di assegnazione degli alloggi, differenziato tra unità già assegnate, unità ancora da assegnare, nonché per le superfici a destinazione diversa da quella residenziale. Tale decisione si configura come **atto necessario e diligente nell'interesse della Cooperativa e della generalità dei soci**, volto a preservare l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, evitare il trasferimento di maggiori perdite sulla struttura sociale ed assicurare la sostenibilità complessiva dell'iniziativa nel rispetto dei principi mutualistici.

Si precisa altresì che il Consiglio ha operato nel rispetto delle previsioni statutarie e delle convenzioni urbanistiche applicabili agli alloggi in edilizia convenzionata. In conclusione, l'attività svolta dal Consiglio di Amministrazione si è caratterizzata per un **costante orientamento alla tutela degli interessi dei soci assegnatari**, temperando le esigenze individuali con quelle collettive e garantendo la prosecuzione e il completamento dell'iniziativa in condizioni di sostenibilità.

- Sono state completate le assegnazioni del Villaggio Parco Balossa edifici C – D, tutti gli alloggi sono assegnati.
- Riguardo alla convenzione SACC per 12 alloggi, 6 alloggi dell'edificio A e

6 alloggi nell'edificio B, relativi al Villaggio Parco Balossa diamo evidenza che al 31/12/2025 sono iniziate le assegnazioni definitive in seguito al compimento dell'8° anno del contratto di affitto con riscatto. Nell'esercizio 2026 verranno effettuate tutte le assegnazioni.

- Alla data di fine esercizio, gli immobili iscritti tra le rimanenze si suddividono in:
 - Immobili già definitivamente assegnati, ancorchè non ancora rogitati, per complessivi Euro € 28.078.265=.
 - Immobili ultimati ma ancora da assegnare per Euro 8.526.945=.
- Riguardo al Villaggio Giovanni Paolo II sono disponibili cinque boxes; abbiamo inoltrato recentemente una newsletter per confermare che per il 2026 è ancora in vigore la possibilità di detrarre, in caso di acquisto, nella propria dichiarazione dei redditi il 50% del costo di costruzione box, pertinenziale alla prima abitazione. Nel 2027 è prevista la riduzione al 36% della percentuale di questa tipologia di detrazione.
- Continua, da parte del Consiglio di Amministrazione, la ricerca di nuove opportunità, facendo proprie le direttive di Confcooperative Habitat, alla quale partecipiamo con un nostro rappresentante nel Consiglio Regionale.
- La Cooperativa di scopo Gemini ha iniziato alla fine dell'esercizio 2025 il nuovo cantiere, in Bollate, Via Giovanni XXIII di 9 alloggi e 11 boxes, le assegnazioni stanno proseguendo, si conta di arrivare a breve all'assegnazione complete dell'iniziativa.
- È iniziata l'attività di Coop4ageing, insieme alla Cooperative che hanno promosso e vinto il bando per un Progetto rivolto agli anziani autosufficienti per supportarli nelle pratiche quotidiane. Il Progetto terminerà a fine 2027.
- Continua l'attività di amministrazione condominiale. Siamo stati nominati, nel corso del 2025, amministratori di altri tre condomini e abbiamo risposto ad altre richieste di offerte. Invitiamo i soci ad interpellarci, qualora interessati, per un preventivo al riguardo.
- Il corpo sociale, alla fine dell'esercizio pari a n.1059 soci, è il risultato di n. 37 nuove ammissioni e di n. 41 soci depennati, per decesso o rinuncia.

3. Carattere aperto della società

Ai sensi dell'art. 2528 c.c. 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.

4. Andamento economico

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 2025 è stato un anno in cui la Cooperativa ha terminato la costruzione del VILLAGGIO CHIARA CORBELLA PETRILLO. Le poste di conto economico sono sintetizzate nella tabella riportata nella paginaseguente (si specifica che nelle voci relative alle rimanenze non viene considerata la partita di giro relativa agli acconti su rimanenze).

	2025	2024	Differenza	% diff.
RICAVI	16.414.539	1.860.754	14.553.785	+782,14
Rimanenze iniziali	46.962.610	38.827.352	8.135.258	20,95
Acquisti	4.696.684	8.262.586	-3.565.902	-43,16
- Rimanenze finali	-36.605.210	-46.962.610	-10.357.400	-22,05
COSTO VENDUTO	15.054.084	127.328	14.926.756	=
MARGINE LORDO	1.350.455	1.733.426	-372.971	-21,52
Ricavi diversi di gestione	256.385	182.525	73.860	40,47
Servizi e godimento di beni di terzi	253.100	214.861	38.239	17,80
Personale	189.409	178.038	11.371	6,39
Ammortamenti	19.651	19.419	232	1,19
Svalutazione circolante	0	0		
Oneri diversi di gestione	94.463	96.635	-2.172	-2,25
TOTALE COSTI DI GESTIONE	556.623	508.953	47.670	9,37
RISULTATO LORDO OPERATIVO	1.060.216	1.406.998	-346.782	-24,65

I ricavi

- Sono costituiti come segue:
- Euro 15.578.944=, rappresentati da n. 40 rogiti per assegnazione definitiva in proprietà di:
 - n. 36 alloggio e 37 box Villaggio Chiara Corbella Petrillo*
 - n. 2 alloggi e 2 box Villaggio Parco Balossa Edificio A*
 - n. 1 box Villaggio Giovanni Paolo II*
 - Euro 471.074 dai canoni di godimento sugli alloggi, box e negozi di proprietà della Cooperativa.
 - Euro 364.520 per ricavi accessori che comprendono per lo più rimborso spese rogiti per Euro 331.819 e altri rimborsi spese per Euro 32.701=.
 - Euro 256.385 per altri ricavi, tra cui compensi di amministrazione condominiale per Euro 133.960= e rimborsi spese varie per Euro 73.546=.

I costi

- Le voci più significative sono:
- Euro 4.696.684 costi di costruzione.
 - Euro 189.409 oneri del personale dipendente.
 - Euro 253.101 servizi ricevuti da terzi.

GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/25	31/12/24	Differenza	% diff.
Proventi finanziari	5.990	178	5.812	=
Oneri finanziari	-1.350.344	-1.453.273	102.929	3
Oneri / proventi finanziari netti	-1.344.354	-1.453.095	108.741	-7,48

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

Gli oneri della gestione finanziaria ammontano a complessivi € 1.350.344=, e sono composti per € 372.569=, dagli interessi passivi pagati sui prestiti sociali e per € 977.705=, dagli interessi sui mutui sulle costruzioni a riscatto e sugli immobili di proprietà. La raccolta del prestito sociale rappresenta uno strumento centrale per il finanziamento delle attività della Cooperativa. Al 31/12/2025 i debiti verso soci per finanziamenti ammontano a circa € 17,1 milioni con una riduzione rispetto all'esercizio precedente di una percentuale pari al 0,56%. Per l'anno 2026 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. È opportuno rilevare che il tasso medio di remunerazione della raccolta nell'anno 2025, pari al 2,29%, 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. Ricordiamo che, per il quadro normativo e statutario di questo servizio, la Cooperativa può accettare depositi esclusivamente dai soci, la raccolta è effettuata nel rispetto delle norme di legge e di regolamento interno ed è vietata la raccolta presso il pubblico.

Il regolamento stabilisce inoltre che: i soci partecipano al finanziamento della Cooperativa anche mediante depositi vincolati; tali strumenti sono collegati al rapporto mutualistico e funzionali allo sviluppo degli interventi edilizi; il mantenimento dei depositi può costituire elemento rilevante anche ai fini dell'assegnazione degli alloggi: ribadiamo infatti che il prestito sociale non rappresenta solo una mera forma di investimento finanziario, ma costituisce

uno strumento di solidarietà tra soci, consente il finanziamento diretto delle iniziative edilizie, riducendo così il ricorso al sistema bancario.

La Cooperativa continua a operare nel rispetto dei limiti normativi (rapporto tra prestiti e patrimonio), già rispettati nell'esercizio precedente.

Si perviene così ad un risultato ante imposte negativo di € 284.138=.

Il carico fiscale che ne deriva è di € 180.645=, per imposte dell'esercizio correnti.

Come già rilevato, il risultato dell'esercizio ammonta ad € - 464.783. 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).

5. Evoluzione prevedibile della gestione

Il Consiglio di Amministrazione sta valutando diverse proposte di nuove iniziative sia a Novate Milanese che a Bollate, non appena si concretizzeranno i soci verranno informati attraverso le newsletter che periodicamente vengono inviate ai soci stessi. Riguardo la situazione finanziaria il Consiglio è intervenuto confermando i tassi per i prestiti sociali, istituendo anche un deposito vincolato a 12 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 della Cooperativa per un colloquio informativo per le unità abitative ancora disponibili per il Villaggio Chiara Corbella Petrillo, essendo ancora disponibili 8 alloggi e numerosi posti auto.

Il Consiglio di Amministrazione invita l'Assemblea ad approvare il bilancio così come presentato.

Novate Milanese, 19 maggio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



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 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio di esercizio di CASA NOSTRA SOCIETÀ' COOPERATIVA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 12 giugno 2025, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE GENOVA
NAPOLI PADOVA PALERMO PIACENZA PISA ROMA TORINO TREVISO

Crowe Bompani Srl a Socio Unico
Sede Legale e Amministrativa
Via Leone XIII, 14 – 20145 Milano

Capitale Sociale € 700.000 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 02588900742
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M. del 02.07.2019)

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

Gli amministratori di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA, sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- 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 di CASA NOSTRA SOCIETA' COOPERATIVA al 31 dicembre 2025.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, 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 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.



Milano, 12 giugno 2026

Crowe Bompani Srl

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriella Ricciardi".

Gabriella Ricciardi
(Revisore legale)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA 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 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, 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 31/12/2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio negativo di € 464.783.

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 31/12/2025 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 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 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 31/12/2025 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 2025, 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 2026

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 mutuato 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