

COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ S.R.L

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Via CORNELIO 2 CINISELLO BALSAMO 20092 MI Italia
Codice Fiscale	03152780155
Numero Rea	MI 367568
P.I.	00743230963
Capitale Sociale Euro	15.411 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' 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
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A101462

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	7.944	6.416
II - Immobilizzazioni materiali	23.786.184	23.614.943
III - Immobilizzazioni finanziarie	637.411	1.680.832
Totale immobilizzazioni (B)	24.431.539	25.302.191
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.911.970	3.165.261
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	546.026	593.851
esigibili oltre l'esercizio successivo	363.054	40.000
Totale crediti	909.080	633.851
IV - Disponibilità liquide	2.615.245	2.217.962
Totale attivo circolante (C)	6.436.295	6.017.074
D) Ratei e risconti	29.323	15.147
Totale attivo	30.897.157	31.334.412
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	15.411	15.032
III - Riserve di rivalutazione	10.118.381	10.118.381
IV - Riserva legale	572.735	561.899
V - Riserve statutarie	1.380.613	1.356.414
VI - Altre riserve	0	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	22.971	36.119
Totale patrimonio netto	12.110.111	12.087.844
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	28.534	52.787
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.815.072	13.769.736
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.943.440	5.424.045
Totale debiti	18.758.512	19.193.781
E) Ratei e risconti	-	0
Totale passivo	30.897.157	31.334.412

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.513.046	1.787.325
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(251.341)	(375.000)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(251.341)	(375.000)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	12.965	45.424
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	8.000
altri	550.843	95.475
Totale altri ricavi e proventi	550.843	103.475
Totale valore della produzione	1.825.513	1.561.224
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	49.084	51.763
7) per servizi	275.249	249.663
9) per il personale		
a) salari e stipendi	151.268	150.273
b) oneri sociali	55.089	46.478
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	32.629	10.831
c) trattamento di fine rapporto	12.331	10.831
e) altri costi	20.298	-
Totale costi per il personale	238.986	207.582
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	83.864	75.422
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.762	1.904
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	81.102	73.518
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	25.000	10.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	108.864	85.422
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.950	(400)
14) oneri diversi di gestione	651.072	500.716
Totale costi della produzione	1.325.205	1.094.746
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	500.308	466.478
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	39	39
Totale proventi da partecipazioni	39	39
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	28.104	21.270
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	20.952	21.270
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	7.152	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	29.065	40.552
Totale proventi diversi dai precedenti	29.065	40.552
Totale altri proventi finanziari	57.169	61.822
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	442.399	480.164

Totale interessi e altri oneri finanziari	442.399	480.164
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(385.191)	(418.303)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	115.117	48.175
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	92.146	12.056
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	92.146	12.056
21) Utile (perdita) dell'esercizio	22.971	36.119

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

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta essi potranno non essere osservati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

(Continuità aziendale presente - no incertezze)

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonostante i rischi di revisione al ribasso delle prospettive economiche causate da turbolenze economiche e geopolitiche globali. Il quadro complessivo rivela una fase di assestamento globale,

dove l'incertezza geopolitica, l'evoluzione delle catene di approvvigionamento e la trasformazione dei modelli energetici disegnano uno scenario economico in costante ridefinizione. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi.

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel budget economico e finanziario annuale. La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c.4 del C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
 - n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
 - n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
 - n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
 - n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
 - n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
 - n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
 - n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
 - n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
 - n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
 - n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
 - n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
- nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Cambiamenti di principi contabili

Cambiamento dei criteri di valutazione

Non vi è stato alcun cambiamento dei criteri di valutazione..

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si sono rilevati problemi di comparazione e/o adattabilità della voci di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.8, e nelle altre norme del C.C..

In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi, incorporando le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione. Il principio è applicabile ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal **1° gennaio 2024** o da una data successiva.

Il nuovo principio, oltre a sistematizzare elementi già contenuti in altri standard (principalmente l'OIC 15 "Crediti" e l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"), fornisce indicazioni su fattispecie che in precedenza non erano trattate in modo specifico.

L'OIC 34 si applica a tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto Economico. Restano invece esclusi:

- le cessioni di azienda,
- i fitti attivi,
- i ristori,
- i lavori in corso su ordinazione (per cui continuerà ad applicarsi l'OIC 23),
- le transazioni che non hanno finalità di compravendita.

Il modello contabile introdotto dall'OIC 34 si articola nelle seguenti fasi:

1. Determinazione del prezzo complessivo del contratto;
2. Identificazione delle unità elementari di contabilizzazione distintamente individuabili contenute nel contratto;
3. Valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
4. Rilevazione del ricavo nel momento in cui l'unità elementare di contabilizzazione viene adempiuta dall'entità, tenendo conto che i servizi potrebbero essere resi non in un unico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo.

Al fine di individuare i potenziali impatti dell'applicazione dell'OIC 34, la Società ha effettuato un **assessment preliminare**, dal quale è emerso che l'adozione del nuovo principio **non ha effetti significativi** sulla contabilizzazione dei ricavi per **la Cooperativa Armando Diaz**. Pertanto, la Società ha ritenuto di non applicarlo per il presente bilancio, pur continuando a monitorare eventuali sviluppi normativi e interpretativi in merito.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2025 è pari a euro 24.431.539.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 1.171.479.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- software;
- avviamento;
- oneri pluriennali.

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 7.944.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

L'**avviamento** acquisito nel corso dell'anno 2015 a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale nei limiti del costo sostenuto, per l'importo complessivo di euro 26.000 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto di un'azienda. La posta di bilancio in oggetto risulta totalmente ammortizzata fin dall'esercizio chiuso al 31/12/2020.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 23.786.184.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- mobili e arredi;
- macchine ufficio elettroniche;

- beni inferiori a euro 516,46.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 637.411.

Esse risultano composte da:

- partecipazioni;
- crediti immobilizzati;
- titoli destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa.

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III dell'Attivo, per euro 27.411, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

La Cooperativa - al 31/12/2024 - ha sottoscritto quote o azioni di Capitale sociale delle seguenti Società :

- Immobiliare Contardo Ferrini srl	5.874,00
- Immobiliare CFG srl	16.000,00
- Consorzio Casatua – Soc. Coop	5.000,00
- Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo Soc. Coop. - n.1 azione	536,75

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha ceduto la partecipazione detenuta nel Consorzio Il Sole Società Cooperativa, pari al 4,88% del capitale sociale.

L'operazione, perfezionata per un corrispettivo complessivo di Euro 628.776,18, a fronte di un valore di carico pari ad Euro 150.000, ha generato una plusvalenza rilevata a conto economico.

La cessione è stata effettuata in coerenza con le strategie di valorizzazione degli attivi patrimoniali.

Crediti immobilizzati

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti immobilizzati è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

In questa voce sono iscritti anche crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

Titoli immobilizzati

Poiché per i titoli immobilizzati la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione in bilancio è avvenuta al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione) del titolo, che è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2025	24.431.539
Saldo al 31/12/2024	25.302.191
Variazioni	1.171.479

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	50.112	24.379.657	1.680.832	26.110.601
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.696	764.714		808.410
Valore di bilancio	6.416	23.614.943	1.680.832	25.302.191
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.290	207.632	-	211.922
Ammortamento dell'esercizio	2.762	81.102		83.864
Altre variazioni	-	-	1.043.421	1.043.421
Totale variazioni	1.528	126.530	1.043.421	1.171.479
Valore di fine esercizio				
Costo	54.402	24.619.927	637.411	25.311.740
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	46.458	833.743		880.201
Valore di bilancio	7.944	23.786.184	637.411	24.431.539

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	3.163.311	(251.341)	2.911.970
Prodotti finiti e merci	1.950	(1.950)	0
Totale rimanenze	3.165.261	(253.291)	2.911.970

Per materie prime si intendono gli immobili. Le rimanenze degli stessi sono legati all'area Gerosa, all'area Bianchi e a "CF Gomme".

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	170.277	290.861	461.138	138.084	323.054
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	110.368	50.586	160.954	160.954	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	353.206	(66.218)	286.988	246.988	40.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	633.851	275.229	909.080	546.026	363.054

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.203.805	393.432	2.597.237
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	14.157	3.851	18.008
Totale disponibilità liquide	2.217.962	397.283	2.615.245

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 6.436.295. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 419.221.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 2.911.970.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha proceduto a una revisione delle stime relative alle rimanenze immobiliari con riferimento all'area ex GF Gomma, alla luce dell'aggiornamento delle ipotesi progettuali. In particolare, la rideterminazione delle superfici sviluppabili, passate da circa 29.000 mq a circa 23.400 mq, ha comportato un adeguamento dei valori unitari, rendendoli maggiormente coerenti con le condizioni di mercato e con le previsioni urbanistiche vigenti, tenuto chiaramente conto della quota di partecipazione dell'area in questione detenuta dalla Cooperativa stessa. Tale aggiornamento è stato effettuato nell'ambito dei criteri ordinari di valutazione delle rimanenze e non ha comportato la rilevazione di specifiche svalutazioni.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 909.080.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 275.229.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha partecipato a un'operazione di rafforzamento patrimoniale della partecipata Immobiliare CFG srl, mediante formale rinuncia a crediti precedentemente vantati nei confronti della stessa per un ammontare di 100.000 euro. In considerazione delle condizioni economico-finanziarie della partecipata e del venir meno delle prospettive di recuperabilità, l'importo è stato integralmente rilevato a conto economico tra gli oneri dell'esercizio.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 2.615.245, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 397.283.

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 29.323.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 14.176.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio patrimonio netto netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Il patrimonio netto ammonta a euro ed evidenzia una variazione in aumento di euro

Capitale Sociale: Il capitale sociale è composto da soci ordinari per Euro 15.410,52 .

Riserva Legale: nella riserva legale è iscritta la quota dell'utile dell'esercizio che l'assemblea ha destinato a tale voce in conformità a quanto prescritto dalla legge e dallo statuto. In questa voce è allocata la riserva legale indivisibile ex. art. 12 L. 904/1977.

Altre riserve: In questa voce sono allocate anche riserve indivisibili ex. art. 12 L. 904/1977.

Più precisamente, per quanto riguarda le riserve, si fa presente che, conformemente a quanto disposto dall'art. 2514 del codice civile e dallo statuto sociale, tutte le riserve indivisibili non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita della società, né all'atto del suo scioglimento.

Movimentazione del Patrimonio netto:

Seppure l'informativa di cui all'art. 2427, n. 4, C.C., relativa alla movimentazione del patrimonio netto, non sia obbligatoria per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, data tuttavia la rilevanza di tale informazione per le società cooperative, si riportano le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto.

	Valore inizio esercizio	Risultato d'esercizio	Valore fine esercizio
Capitale Sociale	15.032		15.411
Riserva Legale			
Riserva di rivalutazione	10.118.381		10.118.381
Riserva legale L.904/77	561.899		572.735
Riserva statutaria	1.356.414		1.380.613
Altre riserve	-1		0
Perdite esercizi precedenti			
Utile (perdita) d'esercizio	36.119	22.971	22.971
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12.087.844	22.971	12.110.111

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	52.787
Variazioni nell'esercizio	
Totale variazioni	(24.253)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di fine esercizio	28.534

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS, ovvero ai fondi di previdenza complementare a cui i lavoratori hanno aderito.

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 28.534;

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 12.331.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 28.534 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in diminuzione di euro 24.253.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 18.758.512.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 435.269.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie, fra l'altro, i finanziamenti ricevuti:

- dai soci per complessivi euro 12.836.042.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 165.237 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II – Crediti".

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	12.931.053	(95.011)	12.836.042	12.836.042	-
Debiti verso banche	5.401.652	(469.407)	4.932.245	506.105	4.426.140
Debiti verso fornitori	257.732	(4.696)	253.036	253.036	-
Debiti tributari	75.722	89.515	165.237	165.237	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.477	4.385	13.862	13.862	-
Altri debiti	518.145	39.946	558.091	40.791	517.300
Totale debiti	19.193.781	(435.269)	18.758.512	13.815.072	4.943.440

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

Come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., nel prospetto che segue è indicato anche l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c.1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnalano anche i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali,

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 213520	27/04 /2032	si	Ipoteca su immobile
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 008/680826	22/12 /2029	no	Ipoteca su immobile
Banco di Desio	Mutuo Ipotecario n. 337903	10/11 /2034	si	Ipoteca su immobile
Banco di Desio	Mutuo Ipotecario n. 358528	18/08 /2033	si	Ipoteca su immobile
Banca Intesa	FINANZIAMENTO n. 19322027	05/06 /2036	SI	NO IPOTECA
Banca Credito Cooperativo	Mutuo Ipotecario n. 327005	27/07 /2039	si	Ipoteca su immobile

FINANZIAMENTI EFFETTUATI DA SOCI DELLA SOCIETA'

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti (Prestito sociale) al 31/12/2025 è pari a euro 12.836.042.

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27 /12/2017, n. 205.

La legge e la Banca d'Italia riconosce che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società e riconosce l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari o all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e, limitatamente alle società con più di 50 soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2024, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO

A	I Capitale sociale	15.032
B	III Riserve di Rivalutazione	10.118.381
C	IV Riserva legale	561.899
D	V Riserva statutaria	1.356.414
E	VI Versamento soci in c/capitale	0
F	VI Riserva da conversione in euro	(1)
G	IX Utile di esercizio	35.035
H	Totale patrimonio netto	12.086.760
I	Limite massimo di raccolta prestito sociale (H X 3)	36.260.280

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 12.836.042, quindi inferiore al limite indicato nella lettera I della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria. La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI).

La Banca d'Italia chiarisce che: "Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società".

(Pat + Dm/l) / AI	31/12/2025			
	Patrimonio netto		12.110.111	
B)	Fondi per rischi e oneri			
C)	T.F.R.	28.534		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti			

4	verso banche	4.426.140		
6	acconti			
14	Altri debiti	517.300		
	Totale debiti medio/lunghi		4.943.440	
A	Totale Pat + Dm/I		17.053.551	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	7.944		
	II - Materiali	23.786.184		
	III finanziarie	637.411		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		24.431.539	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,70	<1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,70$ quindi < 1 . Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e impieghi della società.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine. Infatti, ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio risulta assolutamente irrealistico.

Per tali ragioni l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta, mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017, n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è, per le cooperative edilizie di abitazione di euro € 87.473,25..
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto inoltre un limite alla deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%".

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

Segnaliamo che il debito verso i soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale) e' iscritto nei debiti a breve termine e quindi non risulta rilevante ai fini della determinazione dell'indice di struttura finanziaria. Tuttavia la normativa emanata dalla Banca d'Italia e dal C.I.C.R. , rendendo obbligatoria la stipula di apposite garanzie per almeno il 30% del complesso del prestito sociale quando lo stesso eccede il triplo ma non il quintuplo del patrimonio, avalla indirettamente la riclassificazione residua di tali debiti tra quelli a medio e lungo termine . Pertanto l'indice di struttura finanziaria puo ' essere cosi' rideterminato:

- ammontare del prestito sociale raccolto presso i soci alla data di chiusura del presente esercizio € 12.836.042
- ammontare del patrimonio (composto come sopra esposto) alla data di chiusura del presente esercizio € 12.110.111
- debiti a medio e lungo termine 13.928.669
- attivo immobilizzato € 24.431.539

L'indice di struttura finanziaria cosi' rideterminato , dato dal rapporto fra patrimonio piu' debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato e' pari a 1,0658.

Considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste da molti anni, che da sempre l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato in aumento e i prelevamenti sono stati sempre marginali, ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.513.046.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 550.843.

Tra gli stessi è ricompresa la plusvalenza derivante dalla cessione di una partecipazione, per la cui descrizione si rinvia a quanto illustrato nel paragrafo relativo alle Partecipazioni.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.325.205.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2024, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- **Dati sull'occupazione**

- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Informazioni relative alle cooperative (artt. 2513, 2528, 2545, 2545-sexies C.C.)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Dati sull'occupazione

Le U.L.A. (unità lavorative annue) riferite al 2024 sono 4,26.

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

	Amministratori	Sindaci
Compensi	39.571	10.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.496

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono presenti impegni, garanzie e/o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non risultano accordi che non siano riportati nello stato patrimoniale.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Parametri per la determinazione della prevalenza - Art.2513 c.c.

Ai sensi dell'art.2513 c.c. segnaliamo che la cooperativa, nell'esercizio chiuso al 31/12/2025, ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei soci tali da consentirle il rispetto delle condizioni di mutualità prevalente, avendo raggiunto i parametri previsti dal medesimo articolo.

Infatti la cooperativa, che si configura come una cooperativa edilizia ha valutato il parametro di cui alla lettera **a** del 1° comma dell'art.2513 c.c., giungendo alla seguente rappresentazione degli scambi mutualistici:

- i ricavi da vendite di beni o prestazioni di servizi verso i soci ammontano a € 1.420.140
- i ricavi da vendite di beni o prestazioni di servizi verso i terzi ammontano a € 92.906

Pertanto l'incidenza degli scambi mutualistici a favore dei soci può essere così sintetizzata e raffrontata con l'esercizio precedente:

Totale A1 verso i soci € 1.420.140/Totale A1 € 1.513.046 = 93.86 %

Si ribadisce pertanto che permangono le condizioni necessarie affinché la Cooperativa continui ad essere considerata a tutti gli effetti a "mutualità prevalente"; infatti

- la società ha recepito nel proprio statuto tutte quelle clausole previste per le cooperative a "mutualità prevalente" in materia di distribuzione di dividendi, di remunerazione degli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori, di divieto di distribuzione delle riserve fra i soci cooperatori nonché di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

- le clausole suddette vengono di fatto rispettate

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Procedura di ammissione e carattere aperto della società

Nell'ammissione dei soci e nella relativa procedura si sono osservate le norme previste dalla legge e dallo statuto sociale.

In particolare, si sono adottati criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta. Si è quindi tenuto conto della potenzialità della cooperativa, delle caratteristiche dell'aspirante socio e di tutti gli altri requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dallo statuto e comunque atti a valutare la effettiva capacità dell'aspirante socio di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

I soci cooperatori ordinari al termine dell'esercizio sociale 2025 erano n. 991.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico

A norma delle disposizioni del codice civile, che richiamano ed assorbono quelle previste dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, di seguito vengono illustrati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Lo scopo mutualistico e l'oggetto sociale della cooperativa vengono precisati dall'art. 3 del vigente statuto sociale, che di seguito si trascrive:

ART. 3 - SCOPI - La società aderisce alla Confederazione Cooperative Italiane e si propone:

1. a) di associare e raggruppare in Cooperativa coloro che intendono provvedersi l'alloggio, in conformità alle disposizioni legislative locali, da assegnare in proprietà ai soci;
2. b) l'acquisto anche a mezzo di permuta, di terreni per la costruzione di fabbricati aventi le caratteristiche stabilite dalla legislazione vigente in materia di edilizia economica e popolare, da assegnare in proprietà individuale o in locazione ai soci, avvalendosi di tutte le agevolazioni tributarie e finanziarie previste dalle vigenti leggi sull'edilizia popolare ed economica;
3. c) l'acquisto di fabbricati da demolire, ricostruire o ultimare al fine di raggiungere gli stessi scopi espressi al paragrafo b);
4. d) la utilizzazione del diritto di superficie su area di proprietà di pubbliche amministrazioni o altri enti, società o privati, al fine di raggiungere gli scopi sociali;
5. e) acquistare merci e derrate da cedere ai soci e non soci, gestire circoli ed esercizi pubblici;

6. f) la società può compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il suo funzionamento, comprese le aperture dei conti correnti, e l'assunzione di mutui ipotecari con contributo dello Stato e non; può concedere avalli e fidejussioni ed ogni qualsiasi altra garanzia sotto qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito da parte dei soci, degli Enti cui la cooperativa aderisce;
7. g) la società si riserva la facoltà di ricevere finanziamenti da parte dei soci, per raggiungere le finalità sociali;
8. h) promuovere ed attuare la mutualità tra i soci;
9. i) promuovere e svolgere nei locali della cooperativa ed altrove, iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo.

I criteri seguiti sono stati quelli di assicurare il soddisfacimento delle esigenze economiche dei soci, mediante l'attivazione di scambi mutualistici determinabili sulla base dei correnti prezzi di mercato, senza fini speculativi o di lucro .

In ottemperanza a quanto previsto dalla legge indichiamo i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statuari:

- 1) Il principio mutualistico della Cooperativa consiste non solo nel carattere e nella estensione dell'impresa, che fornisce beni e servizi direttamente ai propri soci a condizioni più vantaggiose rispetto al quelle offerte dal mercato , ma anche nella natura dell'attività, che trascende gli interessi dei soci, escludendo qualsiasi intento di speculazione e ponendosi invece in relazione a finalità che sono proprie della pubblica utilità; tale prestazione di favore è rappresentata dal bene "casa"
- 2) i soci hanno effettivamente partecipato a tutte le fasi della vita sociale, a partire dal reperimento dell'area fino al conseguimento dell'alloggio
- 3) il criterio distintivo della reale attuazione dei principi della mutualità è l'instaurarsi all'interno della Cooperativa di un regime di democrazia interna che ha trovato nell'informazione dei soci sui fatti aziendali un momento particolarmente rilevante, che ha differenziato sostanzialmente la gestione della Cooperativa edilizia in genere da quella delle altre società
- 4) la società ha contribuito alla promozione ed allo sviluppo della Cooperazione destinando la somma di € 2.090,81 al Fondo per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione previsto dall'art.11 della Legge 31.01.1992 n.59.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile d'esercizio pari a € 22.971,14 nel seguente modo:

- 30% al fondo di riserva ordinaria, indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 L. 904/77 € 6.891,34
- 3% ai fondi mutualistici (art.11L. 59/92) € 689,13
- residuo da destinare al fondo di riserva indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 904/77 € 15.390,67

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Dettagli sulle rivalutazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

Beni materiali

	Terreni e fabbr.	Totale
Costo storico	2.922.413	2.992.413
L. 2/2009	7.194.685	7.194.685
Totale rivalutazione	10.117.098	10.117.098

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società,

indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione L. 2/2009	10.117.098

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai soci e quanto è stato codificato in formato XBRL.

Il sottoscritto **Gianfranco Barzagli**, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente