

COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	24477.36 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	AFFITTO E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI O IN LOCAZIONE N.C.A. (682009)
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	A100544

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	39.751.627	39.810.674
III - Immobilizzazioni finanziarie	24.904	24.878
Totale immobilizzazioni (B)	39.776.531	39.835.552
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.076.460	2.074.260
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.200	220.856
Totale crediti	84.200	220.856
IV - Disponibilità liquide	19.492	213.428
Totale attivo circolante (C)	2.180.152	2.508.544
D) Ratei e risconti	69.557	42.461
Totale attivo	42.026.240	42.386.557
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	24.477	24.710
III - Riserve di rivalutazione	32.136.479	32.136.479
IV - Riserva legale	101.973	74.941
VI - Altre riserve	161.465 ⁽¹⁾	92.900
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	83.158	90.108
Totale patrimonio netto	32.507.552	32.419.138
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	26.712	24.265
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.024.490	6.304.385
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.465.983	3.636.880
Totale debiti	9.490.473	9.941.265
E) Ratei e risconti	1.503	1.889
Totale passivo	42.026.240	42.386.557

(1)

Altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	161.464	92.899
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.064.099	869.599
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	2.200	(30.159)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.200	(20.920)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	(9.239)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	30.946	294.451
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.088.442	1.520.947
Totale altri ricavi e proventi	1.088.442	1.520.947
Totale valore della produzione	2.185.687	2.654.838
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.407.845	1.709.614
8) per godimento di beni di terzi	4.407	4.293
9) per il personale		
a) salari e stipendi	129.136	123.188
b) oneri sociali	37.414	35.836
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.383	8.764
c) trattamento di fine rapporto	9.383	8.764
Totale costi per il personale	175.933	167.788
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	46.005	53.729
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	46.005	53.729
Totale ammortamenti e svalutazioni	46.005	53.729
14) oneri diversi di gestione	194.097	132.771
Totale costi della produzione	1.828.287	2.068.195
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	357.400	586.643
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	260	325
Totale proventi da partecipazioni	260	325
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	57	14
Totale proventi diversi dai precedenti	57	14
Totale altri proventi finanziari	57	14
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	248.077	482.636
Totale interessi e altri oneri finanziari	248.077	482.636
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(247.760)	(482.297)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	109.640	104.346
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.482	14.238
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.482	14.238
21) Utile (perdita) dell'esercizio	83.158	90.108

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 83.158, dopo aver sostenuto interventi di ristrutturazione di appartamenti per Euro 380.357, stanziato ammortamenti per Euro 46.005, imputato imposte dell'esercizio per Euro 26.482 e speso interessi passivi per Euro 248.076.

L'esercizio 2024 si era chiuso con un utile netto di Euro 90.108, dopo aver speso interventi di ristrutturazione di appartamenti per Euro 377.455, stanziato ammortamenti per Euro 53.729, imputato imposte dell'esercizio per Euro 14.238 e speso interessi passivi per Euro 482.636.

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. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla necessità di attendere la completa rendicontazione, da parte delle società erogatrici, dei consumi elettrici e di gas del mese di dicembre 2025 e delle letture dei consumi della stagione termica 2025/2026, dati che ad oggi non sono ancora arrivati, inclusi quindi i conguagli che normalmente vengono inviati anche alcuni mesi dopo la chiusura dell'esercizio, in vista dell'introduzione del nuovo metodo di riaddebito dei costi ai soci assegnatari ed agli affittuari.

Attività svolte

La Vostra Società svolge la propria attività nel settore immobiliare, dove opera in qualità di cooperativa edificatrice a proprietà indivisa, con assegnazione degli immobili sociali ai propri soci a condizioni economiche più vantaggiose rispetto al mercato.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'esercizio 2025, al pari degli scorsi esercizi, si è contraddistinto per la molteplicità degli accadimenti.

Nel corso dell'anno sono proseguite le tensioni geopolitiche, legate sia ai numerosi conflitti bellici in atto per il mondo che alla politica commerciale dell'amministrazione americana, basata su un innalzamento generalizzato dei dazi commerciali.

Negli scorsi esercizi le sanzioni e gli embarghi internazionali adottati in risposta all'aggressione russa all'Ucraina avevano comportato un aumento generalizzato dei prezzi di moltissimi prodotti, tra cui il gas ed il petrolio, giungendo di fatto ad un raddoppio del costo di approvvigionamento.

Le ultime stagioni invernali caratterizzate da climi miti unite ad una stabilizzazione del prezzo di mercato hanno consentito alla Società di sostenere spese per l'acquisto di combustibili pari ad euro 282 mila euro, in diminuzione rispetto ai 300 mila euro dell'esercizio precedente e ai 306 mila dell'esercizio 2023.

Nel corso dell'esercizio la Banca Centrale Europea, tenendo conto dell'andamento del tasso di inflazione, ha proseguito il percorso di riduzione dei tassi di interesse. Il tasso Euribor a 3 mesi/360 è di conseguenza sceso attestandosi al 2,03% a fine dicembre 2025, rispetto al 2,71% di fine dicembre 2024 e al 3,90% del dicembre 2023.

L'inflazione dell'anno 2025 ha registrato un aumento su base annua dell'1,5%, indice leggermente in crescita rispetto all'1,0% registrato nell'anno 2024.

La Società ha potuto beneficiare della diminuzione dei tassi di interesse vedendo diminuire sensibilmente l'importo degli interessi passivi relativi ai finanziamenti in corso.

Nel corso dell'anno sono stati eseguiti numerosi interventi edilizi di manutenzione degli immobili di proprietà della Cooperativa, oltre ad aver terminato i lavori per l'installazione di quattro ascensori e di un montascale nel fabbricato di Via San Sebastiano.

Si segnala infine che è stata ceduta l'ultima quota di credito fiscale legato al "bonus casa" per i lavori già ultimati nel corso dell'esercizio 2024.

Criteri di formazione

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro", prevista tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro e, in base al disposto dell'art. 2427 bis del C.C., fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427, numeri 1), 2), 6) (per quest'ultimo, limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica), 8), 9), 13), 15) (per quest'ultimo, anche omettendo la ripartizione per categoria), 16), 22-bis), 22-ter), (per quest'ultimo, anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici), 22-quater), 22-sexies) (per quest'ultimo, anche omettendo l'indicazione del luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato), nonché dal primo comma dell'articolo 2427-bis, numero 1).

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE e, di conseguenza, sono stati modificati profondamente i principi contabili nazionali OIC.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

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

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

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

4. ristorni.

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha operato modifiche nell'applicazione dei principi contabili.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti corretti in bilancio.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non sono sorte, nell'esercizio, problematiche di comparabilità e di adattamento a bilancio.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Si premette che la società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative agli esercizi dal 2020 al 2023, prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato in ultimo dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, che ha ulteriormente esteso tale facoltà all'esercizio in corso al 31 dicembre 2023.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura. Per effetto dell'emendamento all'OIC 16 del marzo 2024, deve essere incluso nel valore di iscrizione del bene anche il costo di smantellamento e rimozione del cespite e/o ripristino del sito, se e nel momento in cui è assunta l'obbligazione a smantellare il cespite e/o ripristinare il sito in cui il cespite è ubicato, in contropartita ad un fondo rischi e oneri.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianto fotovoltaico	9%
Caldaie a compensazione	9%
Macchine d'ufficio ed elettroniche	20%
Mobili e arredi	12 %

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

Non sono stati calcolati ammortamenti sugli immobili strumentali.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi speciali n. 576 del 1975, n.72 del 1983, n.413 del 1991 e n.2 del 2008. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2021 la società ha proceduto ad adeguare il valore degli immobili commerciali e dei terreni posseduti al valore di mercato, inferiore rispetto al dato di bilancio, sulla base di apposite valutazioni svolte, che hanno evidenziato una perdita di valore da considerarsi durevole, avendo valutato i prezzi di mercato e le condizioni di edificabilità previste dalle attuali convenzioni (PGT).

Le eventuali immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

Crediti

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

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi o in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Debiti

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

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le eventuali immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate al presumibile valore di realizzo.

Partecipazioni

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle eventuali imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

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

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

A decorrere dall'esercizio 2024, si sono resi applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024.

Ai sensi del nuovo OIC 34, laddove necessario è stata data attuazione ai nuovi criteri di identificazione e valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione ed il principio sottostante della segmentazione del contratto.

A tal fine sono state utilizzate specifiche tecniche contabili che permettono di suddividere il prezzo di vendita complessivo nelle unità elementari di contabilizzazione all'uopo definite.

Non sono state trattate come unità elementari di contabilizzazione le seguenti tipologie di operazioni:

- a) cessione di beni e servizi integrati o interdipendenti tra loro;
- b) prestazioni previste dal contratto che non rientrano nelle attività caratteristiche della società (es, concorsi con premi in beni non oggetto dell'attività della società);
- c) prestazioni previste dal contratto di vendita effettuate nello stesso esercizio.

Avendo redatto il bilancio in forma abbreviata, la società ha optato per la non separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione in presenza di contratti non particolarmente complessi per i quali la separazione produce effetti irrilevanti.

Ai sensi del nuovo OIC 34, i ricavi per prestazione di servizi sono rilevati a conto economico in base allo stato di avanzamento, se sono rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- a) l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi via via che la prestazione è eseguita;
- b) l'ammontare del ricavo di competenza può essere misurato attendibilmente.

Nel prosieguo della Nota integrativa saranno fornite le informazioni del caso in merito a:

- a) la metodologia utilizzata per la determinazione del prezzo complessivo del contratto in presenza di corrispettivi variabili;
- b) il metodo utilizzato per l'allocazione del prezzo complessivo del contratto alle singole unità elementari di contabilizzazione;
- c) la metodologia utilizzata per determinare lo stato di avanzamento in caso di prestazioni di servizi.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Non vi sono garanzie o passività potenziali.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, al n. A100544, Sezione ordinaria, Categoria società cooperativa.
In effetti, la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci.

Altre informazioni

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

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa proseguirà nella ristrutturazione di appartamenti che si libereranno nel corso dell'anno, al fine di assegnarli ai soci richiedenti in condizioni adeguate.

Nei primi mesi del 2026 è inoltre avvenuta la cessione ad una cooperativa di costruzione partecipata dalla Vostra società di un terreno edificabile, attualmente contabilizzato tra le rimanenze. Nel corso del 2025 la Cooperativa acquirente ha versato somme a titolo di deposito cauzionale, ed il saldo prezzo avverrà entro il mese di giugno 2026.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	123.595	42.438.924	24.878	42.587.397
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	1.011.907		1.135.502
Svalutazioni	-	1.616.342	-	1.616.342
Valore di bilancio	-	39.810.674	24.878	39.835.552
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	127.601	26	127.627
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(1)	(1)
Ammortamento dell'esercizio	-	46.005		46.005
Altre variazioni	-	(140.643)	-	(140.643)
Totale variazioni	-	(59.047)	25	(59.022)
Valore di fine esercizio				
Costo	123.595	42.425.881	24.903	42.574.379
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	1.057.912		1.181.507
Svalutazioni	-	1.616.342	-	1.616.342
Valore di bilancio	-	39.751.627	24.904	39.776.531

Immobilizzazioni immateriali

Si analizzano nel dettaglio le immobilizzazioni immateriali:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	123.595
Valore di fine esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	123.595

Spostamenti da una ad altra voce

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

Non sono state effettuate riclassificazioni delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
39.751.627	39.810.674	(59.047)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	39.957.325	968.666	137.923	1.375.010	42.438.924
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	875.147	136.760	-	1.011.907
Svalutazioni	1.616.342	-	-	-	1.616.342
Valore di bilancio	38.340.983	93.519	1.163	1.375.010	39.810.674
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	55.720	34.735	6.200	30.946	127.601
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.265.313	-	-	(1.265.313)	-
Ammortamento dell'esercizio	-	45.067	939	-	46.005
Altre variazioni	-	-	-	(140.643)	(140.643)
Totale variazioni	1.321.033	(10.332)	5.261	(1.375.010)	(59.047)
Valore di fine esercizio					
Costo	41.278.358	1.003.400	144.123	-	42.425.881
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	920.213	137.699	-	1.057.912
Svalutazioni	1.616.342	-	-	-	1.616.342
Valore di bilancio	39.662.016	83.187	6.424	-	39.751.627

In riferimento agli immobili di proprietà, nel 2025:

- sono stati imputati ai singoli immobili coinvolti i costi sostenuti per gli ascensori e per i lavori che rientrano nel "Bonus casa 50%, precedentemente iscritti tra le immobilizzazioni in corso;
- è stato ceduto il credito fiscale pari al 50% dei costi sostenuti per i lavori bonus casa;

Si riporta in seguito il dettaglio delle proprietà immobiliari.

	Importo al	Svalutazioni	Importo al	Incrementi per	Importo al
Immobili di proprietà	31/12/2024	precedenti	31/12/2024	lavori capitalizzati	31/12/2025
Via Magenta, 33	8.479.401		8.479.401		8.479.401
Via San Sebastiano, 1	4.697.664	-20.899	4.676.765	795.694	5.472.459
Via Buonarroti, 8	1.982.082	-	1.982.082	320.545	2.302.626
Via Buonarroti, 10	3.797.783	-	3.797.783	2.847	3.800.630
Via Meroni, 1/7	4.795.267	-377.035	4.418.232	201.947	4.620.179
Via 5 Giornate	5.794.145	-	5.794.145		5.794.145
Via Risorgimento 2A-4B	3.688.742	-	3.688.742		3.688.742
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.811.896	-110.447	2.701.449		2.701.449
Via Papa Giovanni XXIII	1.615.041	-348.281	1.266.760		1.266.760
Via Leone XIII, 9	285.624		285.624		285.624
Cascina del Sole	2.009.680	-759.680	1.250.000		1.250.000
Totale	39.957.325	- 1.616.342	38.340.984	1.321.033	39.662.016

Si riporta di seguito il valore dei terreni sui quali insistono gli immobili sociali, ai sensi del principio contabile OIC 16.

	Importo al	Di cui	Di cui	Importo
Immobili di proprietà	31/12/2025	Terreno	Fabbricato	complessivo
Via Magenta, 33	8.479.401	458.662	8.020.739	8.479.401
Via San Sebastiano, 1	5.472.459	248.183	5.224.276	5.472.459
Via Buonarroti, 8	2.302.626	227.851	2.074.775	2.302.626
Via Buonarroti, 10	3.800.630	333.958	3.466.672	3.800.630
Via Meroni, 1/7	4.620.179	555.108	4.065.071	4.620.179
Via 5 Giornate	5.794.145	345.144	5.449.001	5.794.145
Via Risorgimento 2A-4B	3.688.742	240.839	3.447.903	3.688.742
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.701.449	111.400	2.590.049	2.701.449
Via Papa Giovanni XXIII	1.266.760	190.529	1.076.231	1.266.760
Via Leone XIII, 9	285.624	(*)	285.624	285.624
Cascina del Sole	1.250.000	1.250.000	-	1.250.000
Totale	39.662.016	3.961.674	35.700.342	39.662.016

(*) Il valore del terreno è irrisorio o non quantificabile in quanto relativo ad appartamenti situati in condomini non di proprietà.

Nel corso dell'esercizio è stata capitalizzata la minusvalenza derivante dalla cessione dell'ultima quota di credito "bonus casa 50%, per Euro 30.946.

Di seguito la composizione degli altri beni materiali:

	Valore al 01/01/2025	Incr / (Decr.)	Valore al 31/12/2025	F. amm. iniziale	Amm.to dell'eserc.	F.do Amm.to al 31/12/2025	Residuo da ammort.
Mobili e arredi	107.074		107.074	-106.178	-141	-106.319	755
Macchine d'ufficio ed elettroniche	30.849	6.200,00	37.049	-30.583	-798,00	-31.381	5.668
Impianto fotovoltaico	310.000	-	310.000	-310.000		-310.000	0
Caldaia via Magenta	183.209	10.985,00	194.194	-183.209	-494	-183.703	10.491
Caldaia Via Meroni / Buonarroti	202.375		202.375	-173.032	-18.214	-191.246	11.129
Caldaia via 5 Giornate - San Sebastiano	273.082		273.082	-208.906	-24.577	-233.483	39.599

	Valore al 01 /01/2025	Incr / (Decr.)	Valore al 31 /12/2025	F. amm. iniziale	Amm.to dell'eserc.	F.do Amm.to al 31/12/2025	Residuo da ammort.
Motocondensante via PAPA GIOVANNI XXIII	-	23.750,00	23.750		-1.781	-1.781	21.969
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.375.010	-1.375.010					
Totale	2.481.599	-1.334.075	1.147.524	-1.011.908	-46.005	-1.057.913	89.610

In merito alla voce “immobilizzazioni in corso e acconti”, che al 31/12/2024 ammontava ad Euro 1.375.010, di cui Euro 627.636 per lavori con bonus casa spettante ed Euro 747.374 per la realizzazione degli ascensori e del montacarichi, si evidenzia l'integrale azzeramento nell'esercizio 2025, a seguito di ultimazione di tutti i lavori. I costi sono quindi stati imputati ai relativi fabbricati.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
24.904	24.878	26

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	7.938	7.938
Valore di bilancio	7.938	7.938
Variazioni nell'esercizio		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	2.579	2.579
Totale variazioni	2.579	2.579
Valore di fine esercizio		
Costo	10.517	10.517
Valore di bilancio	10.517	10.517

Partecipazioni

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

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Si informa che, nel corso dell'esercizio, la Società ha deliberato una rinuncia a una parte del credito finanziario vantato nei confronti della Gemini Società Cooperativa per coprire le perdite dell'esercizio chiuso al 31/12/2024. Tale operazione ha comportato la riclassifica di Euro 2.580 dalla voce dei crediti immobilizzati a diretto incremento del valore di carico della partecipazione iscritta tra le Immobilizzazioni Finanziarie.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	16.940	(2.554)	14.386	11.940	2.446
Totale crediti immobilizzati	16.940	(2.554)	14.386	11.940	2.446

Non vi sono rivalutazioni, svalutazioni o ripristini di valore a fine esercizio.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2024	Acquisizioni	Riclassifiche	31/12/2025
Imprese cooperative e consorzi	5.000	26	(2.580)	2.446
Altri	11.940			11.940
Totale	16.940	26	(2.580)	14.386

Come già enunciato in precedenza si è provveduto alla riclassificazione di una parte del credito vantato nei confronti della Gemini Società Cooperativa, al fine di coprire le perdite dell'esercizio chiuso al 31/12/2024. La riclassificazione è avvenuta per un importo di Euro 2.580.

L'incremento di Euro 26 è legato ad interessi attivi maturati sul finanziamento fruttifero nei confronti della Gemini Società Cooperativa.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	14.386	14.386
Totale	14.386	14.386

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
2.076.460	2.074.260	2.200

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

La variazione registrata nell'esercizio, per complessivi Euro 2.200, è dovuta ad un intervento di manutenzione effettuato sull'immobile denominato "Corte Bossi" in via Magenta.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.074.260	2.200	2.076.460
Totale rimanenze	2.074.260	2.200	2.076.460

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Si analizzano i crediti iscritti a bilancio al 31 dicembre 2025:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
84.200	220.856	(136.656)

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	171.878	(139.008)	32.870	32.870
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	40.766	(3.808)	36.958	36.958
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.212	6.160	14.372	14.372
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	220.856	(136.656)	84.200	84.200

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti, che sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti verso clienti sono rappresentati da quanto dovuto dai soci assegnatari alla Cooperativa per canoni di godimento e dagli inquilini per gli affitti e per rimborsi spese, per un ammontare di Euro 91.716 e da fatture da emettere per Euro 2.309. Tale voce viene esposta in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 61.154.

I crediti tributari si riferiscono ad IVA a credito per Euro 36.958.

In aderenza ai termini di legge, nel 2025, è stata ceduta la quota di crediti fiscali sorti in relazione al completamento dei lavori di ristrutturazione rientranti nella normativa "bonus casa 50%".

Di seguito si riporta un breve riepilogo dei crediti ceduti nel 2025, e della relativa minusvalenza iscritta a bilancio derivante dalla cessione dei crediti alla Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza:

Minusvalenza bonus casa 50%	Anno 2025
Importo lavori	281.237
Credito spettante 50%	140.643
Prezzo di cessione alla Banca - 78%	109.697
Minusvalenza	30.945

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	32.870	32.870
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	36.958	36.958
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	14.372	14.372
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	84.200	84.200

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2024	70.225	70.225
Utilizzo nell'esercizio	9.071	9.071
Saldo al 31/12/2025	61.154	61.154

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
19.492	213.428	(193.936)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	208.165	(191.103)	17.062
Denaro e altri valori in cassa	5.264	(2.833)	2.431
Totale disponibilità liquide	213.428	(193.936)	19.492

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
69.557	42.461	27.096

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Per quanto concerne i ratei tale voce è composta interamente dal conguaglio per il riscaldamento degli immobili in godimento ai soci pari ad Euro 17.993.

L'importo dei risconti si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2026 pagate nel 2025, nonché ai costi relativi all'apertura di credito in conto corrente asservita ai lavori di ristrutturazione aventi competenza futura pari ad Euro 11.441. In proposito, si evidenzia che la quota ultraquinquennale di tali costi ammonta ad Euro 7.233.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	17.993	17.993

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	42.461	9.103	51.564
Totale ratei e risconti attivi	42.461	27.096	69.557

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 30.946 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c).

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	30.946
Totale	30.946

La capitalizzazione di tali oneri è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili e si riferisce alla minusvalenza derivante dalla cessione a Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza del credito fiscale derivante dai lavori di ristrutturazione effettuati con il “bonus casa 50%”, per Euro 30.946.

Gli oneri finanziari capitalizzati, ovvero la minusvalenza derivante dalla cessione a Banca di Credito Cooperativo di Carate e Treviglio, già BCC di Carate Brianza, del credito fiscale derivante dai lavori di ristrutturazione effettuati con il “bonus casa 50%”, sono stati imputati ai fabbricati su cui sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione con il “bonus casa”.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
32.507.552	32.419.138	88.414

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	24.710	645	878	-		24.477
Riserve di rivalutazione	32.136.479	-	-	-		32.136.479
Riserva legale	74.941	-	-	27.032		101.973
Altre riserve						
Varie altre riserve	92.900	8.517	324	60.373		161.465
Totale altre riserve	92.900	8.517	324	60.373		161.465
Utile (perdita) dell'esercizio	90.108	-	-	(90.108)	83.158	83.158
Totale patrimonio netto	32.419.138	9.162	1.202	(2.703)	83.158	32.507.552

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	161.464
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	161.465

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	24.477	B
Riserve di rivalutazione	32.136.479	A,B
Riserva legale	101.973	A,B
Altre riserve		
Varie altre riserve	161.465	
Totale altre riserve	161.465	
Totale	32.424.394	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	161.464	A,B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Totale	161.465	

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

Si evidenzia che tutte le riserve sociali sono da considerarsi indivisibili ai sensi dell'articolo 12 della L. 904/1977, e quindi non è possibile distribuirle tra i Soci.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	24.890	74.356	32.223.407	1.950	32.324.603
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(3)		(3)
Altre variazioni					
- Incrementi	336	585	5.974		6.895
- Decrementi	516			1.950	2.466
Risultato dell'esercizio precedente				90.108	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	24.710	74.941	32.229.379	90.108	32.419.138
Altre variazioni					
- Incrementi	645		8.517		9.162
- Decrementi	878		324		1.202
- Riclassifiche		27.032	60.373	(90.108)	(2.703)
Risultato dell'esercizio corrente				83.158	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	24.477	101.973	32.297.944	83.158	32.507.552

Nel 2024 il capitale sociale ha subito le variazioni di seguito descritte:

- la Cooperativa ha rimborsato 34 quote associative di soci già presenti;
- ha ammesso n. 25 nuovi soci.

Ai sensi dell'art. 2528 del Codice civile si segnala che le ragioni delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione con riguardo all'ammissione di nuovi soci sono state prese in base all'adesione dell'aspirante socio ai principi e alle motivazioni della Cooperativa nello svolgimento dell'attività sociale.

L'utile dell'esercizio precedente è stato destinato per Euro 27.032 a riserva legale e per Euro 60.373 a riserva indivisibile l.904/77.

La voce "altre riserve", esposta per complessivi Euro 32.297.944, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 32.136.479;
- dalla riserva di arrotondamento di Euro 1;
 - dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 161.464, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2025:

Riserva indivisibile L. 904/77	Importo
Saldo iniziale	92.899

Riserva indivisibile L. 904/77	Importo
Ammissione n. 20 soci	8.284
Destinazione utile 2024	60.373
n.9 quote non rimborsate anno 2020	232
Rimborso dimissione socio	-324
Saldo finale	161.464

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
26.712	24.265	2.447

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	24.265
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.822
Altre variazioni	(6.375)
Totale variazioni	2.447
Valore di fine esercizio	26.712

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
9.490.473	9.941.265	(450.792)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	4.811.912	(151.019)	4.660.893	4.660.893	-	-
Debiti verso banche	3.966.736	(286.432)	3.680.304	519.331	3.160.972	1.453.515
Acconti	4.359	7.658	12.017	12.017	-	-
Debiti verso fornitori	793.504	(314.567)	478.937	478.937	-	-
Debiti tributari	30.133	45.435	75.568	75.568	-	-

	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 istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.132	(1.326)	8.806	8.806	-	-
Altri debiti	324.489	249.459	573.948	268.938	305.010	-
Totale debiti	9.941.265	(450.792)	9.490.473	6.024.490	3.465.982	1.453.515

I debiti più rilevanti al 31/12/2025 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso Soci per finanziamenti	4.660.893
Debiti verso Banche	3.680.304

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, pari a Euro 3.680.304, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

L'importo è così suddiviso:

- quanto ad euro 68.351 a conto corrente ordinario;
- quanto ad euro 1.283.438, al residuo mutuo ipotecario su immobili sociali di originari Euro 2.500.000, stipulato nel 2017 con Credito Fondiario della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza;
- quanto ad Euro 2.328.515, inclusi interessi di competenza 2025 ed addebitati nel 2026 per Euro 81.068, al contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria su immobili sociali acceso nel mese di dicembre 2021 con Banca di Credito Cooperativo di Carate e Treviglio già Carate e Brianza, dell'importo massimo di Euro 3 milioni. Questo finanziamento è stato destinato a sostenere le opere di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare della Cooperativa.

Si evidenzia che nel corso dell'anno sono state variate le condizioni di rimborso del debito connesso all'apertura di credito in conto corrente, a seguito di apposita domanda inoltrata dalla Cooperativa a BCC; il termine di rimborso è stato prorogato al 31/03/2037, dal precedente 30/09/2031, con diminuzione della rata di rientro semestrale che quindi ammonta ad Euro 100.000 rispetto al precedente importo di Euro 187.500.

Il debito verso banche è iscritto al valore nominale in quanto gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono significativi.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi per i quali non è stata ricevuta fattura a fine esercizio, o per prestazioni non ancora effettuate.

La voce "Debiti verso fornitori", include fatture da ricevere per Euro 119.264 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

La voce "Debiti tributari" si riferisce a quanto dovuto all'Erario:

- per IRES dell'esercizio per Euro 9.260, già al netto degli acconti versati e delle ritenute subite sugli interessi attivi;
- per IRAP dell'esercizio per Euro 2.972, già al netto degli acconti versati e del credito residuo IRAP rinveniente dall'esercizio precedente;
- per ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci per Euro 16.798;
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori dipendenti Euro 4.348;
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori autonomi Euro 2.321;
- per imposta sostitutiva TFR Euro 9;
- per IMU per Euro 38.527;
- per TARI per Euro 1.332.

La voce "Altri debiti" accoglie:

- debiti verso soci relativo ai depositi effettuati per gli immobili concessi in godimento per Euro 305.010;
- debiti verso soci fuorusciti per quote di capitale e finanziamento da restituire per Euro 89.107;
- debiti verso il personale, inclusi gli oneri differiti, per Euro 19.831;
- Caparre confirmatorie per Euro 160.000, relative alla cessione di un terreno di proprietà della Cooperativa e di un appartamento.

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

Di seguito si riepilogano i debiti di durata superiore ai cinque anni ed i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	4.660.893	4.660.893
Debiti verso banche	3.611.952	3.611.952	68.352	3.680.304
Acconti	-	-	12.017	12.017
Debiti verso fornitori	-	-	478.937	478.937
Debiti tributari	-	-	75.568	75.568
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	8.806	8.806
Altri debiti	-	-	573.948	573.948
Totale debiti	3.611.952	3.611.952	5.878.521	9.490.473

Variazioni del prestito sociale

La raccolta dei prestiti da Soci rappresenta la forma più opportuna di autofinanziamento, 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" 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 riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenti caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società e riconoscono 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 e all'indebitamento con intermediari bancari.

Le disposizioni introdotte negli ultimi anni 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 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 purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

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.

Di seguito si riporta il dettaglio del prestito sociale e la disamina in merito al rispetto della normativa vigente.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2024	4.811.912
Versamenti del periodo	269.156
Interessi capitalizzati	47.542
Prelevi	467.717
Saldo al 31/12/2025	4.660.893

Descrizione	Importo
Prestito Sociale	4.660.893
Patrimonio netto al 31/12/2024	32.419.138

Descrizione	Importo
Moltiplicatore	3
Limite massimo	97.257.414

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Cooperativa Edificatrice San Martino raccoglie prestiti sociali per importo ben inferiore rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia. Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 4.660.893, quindi inferiore al limite indicato di Euro 97.257.417 (pari a tre volte il patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato, ovvero quello al 31 dicembre 2024), 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.

Analizzando la previgente normativa di Banca d'Italia in merito alla raccolta di risparmio tra i soci delle cooperative, in base alla quale il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa, determinato incrementando il patrimonio netto contabile del 50% della differenza tra valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore IMU, non doveva superare il valore di 3, si evince che la Cooperativa Edificatrice San Martino rientra anche nei parametri previgenti.

	Descrizione	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	4.660.893
B	Patrimonio netto di riferimento	32.507.552
C	Valore degli immobili in proprietà	39.662.016
D	Valore IMU degli immobili in proprietà	26.166.704
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,1187

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.

L'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:

Indice di struttura finanziaria	=	Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine
		Attivo immobilizzato

E quindi:

Calcolo dell'Indice di struttura finanziaria	
Patrimonio netto	32.507.553
Debiti a medio / lungo termine	3.465.983
Totale	35.973.536
Attivo immobilizzato	39.776.530
Indice di struttura finanziaria	90,44%
Dettaglio debiti a medio / lungo termine	Importo
Apertura di credito ipotecaria - quota oltre l'esercizio	2.047.447
Mutuo ipotecario - quota oltre l'esercizio	1.113.525
Depositi c/assegnazione alloggi	305.010
Totale debiti a medio / lungo termine	3.465.983

La Banca d'Italia chiarisce che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Nonostante l'indice della nostra Cooperativa sia (di poco) inferiore ad 1, non si ravvisano motivi per ritenere che la società non sia in equilibrio finanziario, dal momento che i debiti verso i soci per finanziamenti, iscritti per legge tra i debiti a breve, sono in sostanza (considerata la minima varianza del loro ammontare nel corso degli anni) da ritenere a lungo.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.503	1.889	(386)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.889	(386)	1.503
Totale ratei e risconti passivi	1.889	(386)	1.503

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
2.185.687	2.654.838	(469.151)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.064.099	869.599	194.500
Variazioni rimanenze prodotti	2.200	(20.920)	23.120
Variazioni lavori in corso su ordinazione		(9.239)	9.239
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	30.946	294.451	(263.505)
Altri ricavi e proventi	1.088.442	1.520.947	(432.505)
Totale	2.185.687	2.654.838	(469.151)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	189.540	196.538	(6.998)
Vendite e prestazioni a soci	874.559	673.061	201.498
Totale	1.064.099	869.599	194.500

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Fitti attivi	1.064.099
Totale	1.064.099

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati	1.064.099	100
Totale	1.064.099	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.064.099
Totale	1.064.099

La Cooperativa ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 45.716, a fronte del riconoscimento, da parte dell'erogatore dei servizi di riscaldamento, della non esigibilità di somme richieste nel corso dell'esercizio 2025 relative a ricalcoli per l'anno 2022. Lo storno, operato in assenza di nota di credito ma sulla base della conferma di annullamento del debito ottenuta in sede di reclamo per avvenuta prescrizione del credito, rappresenta una insussistenza attiva di carattere eccezionale.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.828.287	2.068.195	(239.908)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Servizi	1.407.845	1.709.614	(301.769)
Godimento di beni di terzi	4.407	4.293	114
Salari e stipendi	129.136	123.188	5.948
Oneri sociali	37.414	35.836	1.578
Trattamento di fine rapporto	9.383	8.764	619
Ammortamento immobilizzazioni materiali	46.005	53.729	(7.724)
Oneri diversi di gestione	194.097	132.771	61.326
Totale	1.828.287	2.068.195	(239.908)

Costi per servizi

Tra i costi per servizi sono inclusi tutti i costi che la Cooperativa sostiene per servizi inerenti al suo funzionamento; si registra una diminuzione di circa Euro 300 mila rispetto all'esercizio precedente, dovuta alla presenza, nell'anno 2024, dei costi sostenuti per la ristrutturazione dei locali destinati a farmacia comunale.

Costi per il personale

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

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Non soci	129.136	37.414	9.383
Totale	129.136	37.414	9.383

Rapporti con i soci, società cooperative e consorzi

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Servizi prestati da soci	96.082	85.340	10.742
Servizi prestati da terzi	1.311.763	1.624.274	(312.511)
Totale	1.407.845	1.709.614	(301.769)

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

Gli importi più rilevanti in questa voce sono l'IMU sugli immobili sociali che ammonta ad Euro 77.054 e sopravvenienze passive 43.540, in cui rientra un ricalcolo per le spese di riscaldamento relative all'anno 2022 da parte del fornitore del servizio il quale, a seguito di reclamo da parte della Cooperativa per avvenuta prescrizione del credito, ha comunicato che in relazione a tale addebito nulla è dovuto dalla Cooperativa.

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
26.482	14.238	12.244

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	26.482	14.238	12.244
IRES	15.537	6.265	9.272
IRAP	10.945	7.973	2.972
Totale	26.482	14.238	12.244

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	2
Totale Dipendenti	3

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

Di seguito si riportano i compensi deliberati a favore del Collegio Sindacale, precisando che non sono stati deliberati compensi a favore del Consiglio di Amministrazione:

	Sindaci
Compensi	18.722

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Con riferimento alle garanzie, si precisa che l'importo indicato nel prosieguo è relativo alle ipoteche iscritte su parte degli immobili di proprietà della Cooperativa, concesse a favore di BCC di Carate e Treviglio, già BCC di Carate Brianza, a garanzia di due finanziamenti erogati dalla medesima Banca, di cui si è già trattato in sede di esposizione dei debiti societari.

Non risultano impegni o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

	Importo
Garanzie	11.000.000
di cui reali	11.000.000

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimonio e/o finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2513 C.c.

Come si desume dal seguente prospetto, i ricavi derivanti dai canoni di godimento addebitati ai soci ammontano all'82% dei ricavi complessivi; pertanto, la Cooperativa ha operato prevalentemente con i soci.

Ricavi al	31/12/2025	
Canoni di godimento in favore di Soci	874.559	82%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	189.540	18%
Totale	1.064.099	

Si evidenzia l'aumento dei canoni di godimento in favore dei Soci, sia in valore assoluto, incrementatosi da Euro 673.061 ad Euro 874.559, che in percentuale, dal 77% all'82%.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del C.C, si specifica che nel corso dell'esercizio sono stati ammessi n. 25 nuovi soci in possesso dei requisiti e, pertanto, in grado di partecipare al conseguimento dell'oggetto sociale attraverso lo scambio mutualistico con la cooperativa. Nel corso dell'esercizio, inoltre, sono stati rimborsati n. 34 quote associative di soci già presenti.

Alla data di chiusura del bilancio di esercizio il numero dei soci complessivo è pari a 948, senza suddivisione in tipologie.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Non vi sono ristorni a favore dei soci.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

La Cooperativa non rientra tra quelle in oggetto.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che la Cooperativa ha ricevuto un aiuto rubricato "DL n. 34/2020 - misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid 19 (GU 128 del 19/5/2020) convertito con modifiche in legge 17/7/2020 n. 77 (GU 180 del 18/7/2020)" da parte dell'Agenzia delle Entrate, consistente in "esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 [con modifiche derivanti dalla decisione SA. 62668 e dalla decisione C(2022) 171 final su SA 101076]", dell'importo di Euro 2.907, concesso in data 04/04/2023. L'aiuto è consistito nella parziale esenzione dal versamento dell'acconto Irap relativo all'esercizio 2020.

Si rimanda al sito internet <https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx> per tutte le informazioni relative.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare l'utile d'esercizio di Euro 83.158:

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	83.158
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	2.495
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	24.947
a riserva indivisibile ex L. 904/77	Euro	55.716

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Emanuele Castelnovo