



RELAZIONE
SULLA GESTIONE
E BILANCIO 2024





AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

Ai sensi degli articoli dal 21 al 25 dello Statuto sociale, i soci sono convocati in assemblea ordinaria il giorno 26 aprile 2025 alle ore 8,00 presso la sede legale della cooperativa in Trezzo sull'Adda Via Giotto 4/B, con seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea;
2. Esame ed approvazione del Bilancio al 31/12/2024 con i documenti che lo accompagnano, presa d'atto delle relazioni del Collegio sindacale, della società di revisione e di quella di certificazione del bilancio, deliberazioni conseguenti;
3. Ratifica della nomina a consigliere di amministrazione del socio Pilotti Claudio a seguito delle dimissioni del consigliere Torri Diego;
4. Nomina di una società per la certificazione del bilancio per il triennio 2025/2027 ai sensi dell'art.15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;
5. Nomina di una società per la revisione legale dei conti per gli anni 2025/2027 ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;
6. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2025/2027;
7. Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
8. Determinazione degli emolumenti da corrispondere ai componenti il Collegio Sindacale

Occorrendo la **seconda convocazione**, questa è indetta per il giorno

Sabato 24 maggio 2025 alle ore 14,30

**presso la Sala Riunioni della Fondazione Opera Pia (primo piano)
sita in Trezzo sull'Adda - Piazza Vitaliano Crivelli, 2**

Le modalità di partecipazione all'assemblea e le disposizioni per farsi rappresentare mediante delega sono quelle di cui all'art. 24 dello Statuto Sociale.

Trezzo sull'Adda, 12 aprile 2025

Il Presidente
Marco Milanese



SOMMARIO

Gli organi sociali della Cooperativa al 31/12/2024.....	pag. 6
Relazione sulla gestione dell'esercizio 2024	pag. 7
Relazione del Collegio Sindacale per l'esercizio 2024	pag. 23
Bilancio di esercizio e Nota Integrativa al 31/12/2024	pag. 27
Relazione della Società di Revisione sul bilancio al 31/12/2024	pag. 47



GLI ORGANI SOCIALI DELLA COOPERATIVA AL 31/12/2024

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Milanesi Marco	20/11/1965
Vice Presidente	Sfreddo Giorgio	29/04/1060
Consigliere	Guzzi Antonio	18/04/1966
Consigliere	Villa Elisabetta	22/05/1970
Consigliere	Asazabor Innocent	31/03/1996
Consigliere	Scolari Maria Angela	25/09/1959

COLLEGIO SINDACALE

Sindaco effettivo	Claudia Cavazza (PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE) Iscrizione Registro Revisori Legali n. 119898	23/04/1968
Sindaco effettivo	Attilio Pietro Panzetti Iscrizione Registro Revisori Legali n. 43038	26/01/1948
Sindaco effettivo	Bruno Maria Vittoria Iscrizione Registro Revisori Legali n. 8492	03/06/1965
Sindaco supplente	Chiara Del Re Iscrizione Registro Revisori Legali n. 151172	25/11/1974
Sindaco supplente	Romano Michele Iscrizione Registro Revisori Legali n. 117777	08/10/1947

SOCIETÀ DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE BILANCIO

*Ria Grant Thorton
Milano*

CONSULENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

*Dott. Riccardo Previtali
Bergamo*



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2024

Gentili Socie e Soci,

Vi do il benvenuto all'Assemblea Generale Ordinaria della Cooperativa di Abitazione La Proletaria s.c.r.l. e Vi ringrazio per la partecipazione a questo importante momento della vita sociale della nostra Cooperativa.

INTRODUZIONE

Siamo qui riuniti per l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2024, un adempimento che non è solo un obbligo statutario, ma rappresenta un momento fondamentale di trasparenza e condivisione del nostro percorso cooperativo.

Il 2024 è stato un anno di consolidamento e sviluppo, durante il quale abbiamo lavorato per migliorare il nostro patrimonio, i servizi offerti ai soci e la nostra organizzazione interna, pur in presenza di alcune difficoltà esterne che hanno caratterizzato il contesto economico generale.

1. CONTESTO MACROECONOMICO (Fonte dati economici - Bollettino Banca D'Italia n° 1 2025)

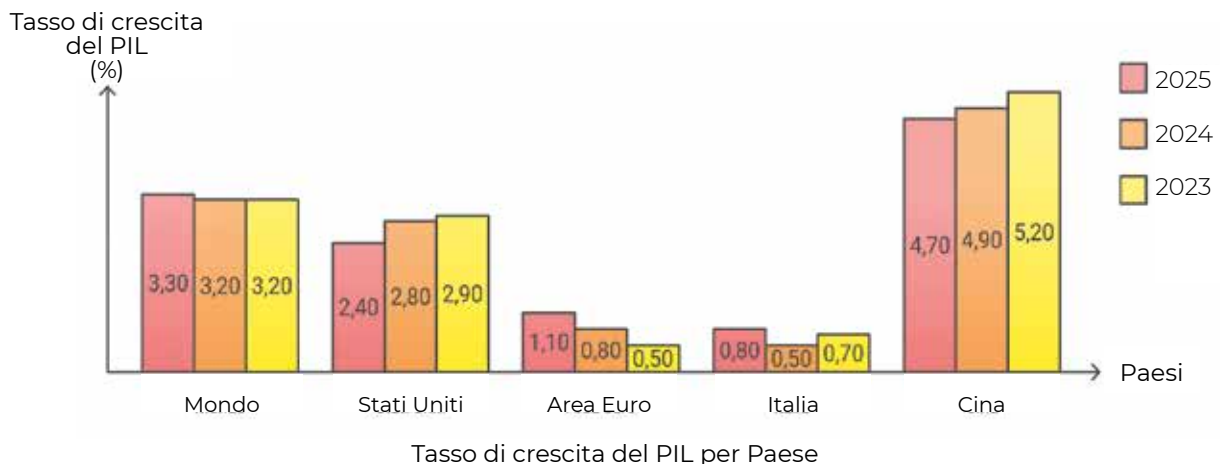
Nel corso del 2024 l'economia globale ha mostrato segnali di crescita, ma con significative divergenze tra le diverse aree geografiche.

Gli Stati Uniti hanno beneficiato di un'espansione robusta sostenuta dai consumi interni, mentre in Europa e nelle altre economie avanzate si è registrata una frenata dell'attività, soprattutto nel comparto manifatturiero.

In Cina, la crisi immobiliare ha continuato a pesare sulla domanda interna, condizionando anche la dinamica del commercio globale.

TAB. 1.1 – CRESCITA DEL PIL NELLE PRINCIPALI ECONOMIE

Area/Paese	PIL 2023 (%)	PIL 2024 (%)	PIL 2025 (%) (previsione 1 gen 25)
Mondo	3,20	3,20	3,30
Stati Uniti	2,90	2,80	2,40
Area euro	0,50	0,80	1,10
Italia	0,70	0,50	0,80
Cina	5,20	4,90	4,70



Nel 2024 la Federal Reserve ha continuato a ridurre i tassi d'interesse, seppure con maggiore cautela, portandoli al 4,25–4,50%. L'apprezzamento del dollaro ha inciso anche sui mercati europei, influenzando i costi di importazione e contribuendo alla pressione sui bilanci familiari e quelli delle imprese.

TAB. 1.2 – TASSI DI INTERESSE (DICEMBRE 2024)

Istituzione	Tasso ufficiale (%)
Federal Reserve (USA)	4,25% – 4,50%
Bank of England (UK)	4,75%
Bank of Japan	0,25%
Banca Centrale Europea	3,00%

L'area euro ha rallentato, con una crescita dello 0,80%, mentre l'inflazione si è stabilizzata intorno al 2,40%, con punte più alte nei servizi (4,00%) e nei beni alimentari. La Banca Centrale Europea ha ridotto ulteriormente i tassi sui depositi, portandoli al 3,00%, ma la trasmissione al credito è rimasta parziale.

TAB. 1.3 – INFLAZIONE AREA EURO (DICEMBRE 2024)

Voce	Valore (%)
Inflazione totale	2,40%
Inflazione di fondo	2,70%
Inflazione servizi	4,00%

TAB. 1.4 – COSTO DEL CREDITO IN AREA EURO

Voce	Estate 2024	Dicembre 2024
Mutui famiglie	3,70%	3,50%
Prestiti imprese non finanziarie	5,00%	4,50%

Nel nostro Paese, il 2024 ha segnato una lieve contrazione del PIL (-0,10%), a fronte di un rallentamento diffuso nei servizi e nella domanda interna. L'inflazione è scesa all'1,40%, mentre il reddito disponibile delle famiglie è cresciuto dell'1,50% grazie all'aumento delle retribuzioni. Tuttavia, la pressione fiscale si mantiene elevata, superando la media dell'area euro.

TAB. 1.5 – ITALIA: CRESCITA E INFLAZIONE

Voce	2023	2024	2025 (previsione 01/01/25)
PIL	0,70%	0,50%	0,80%
Inflazione	5,70%	1,40%	1,50%

TAB. 1.6 – REDDITO DISPONIBILE E PRESSIONE FISCALE

Voce	2023	2024	2025 (previsione 01/01/25)
Reddito disponibile (indice base)	100,00%	101,50%	103,50%
Pressione fiscale - Italia (%)	42,50%	43,00%	43,20%
Pressione fiscale - Eurozona (%)	40,00%	40,20%	40,40%

2. IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

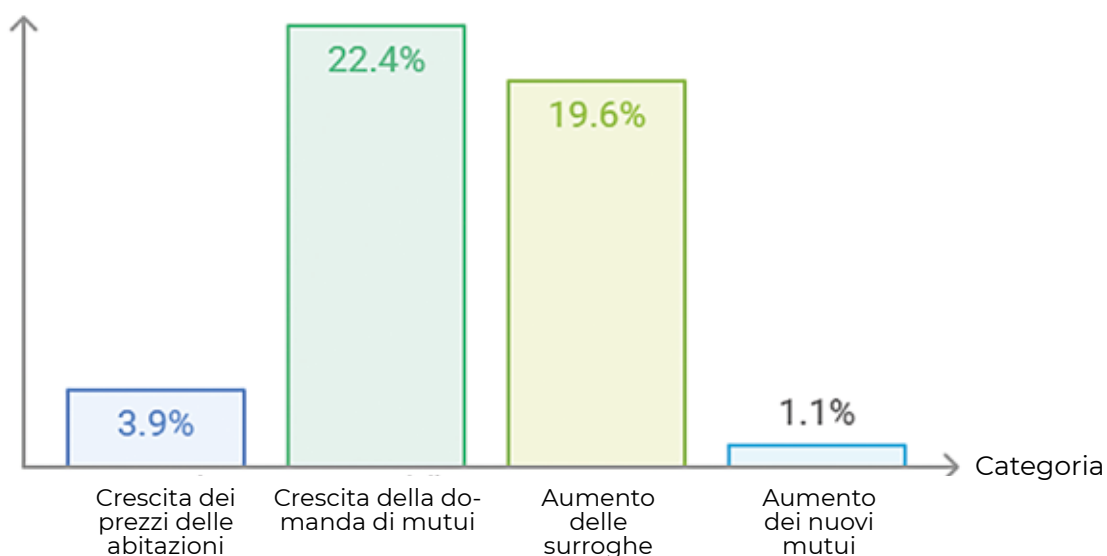
Nel terzo trimestre 2024 si è registrata un'accelerazione dei prezzi delle abitazioni su base annua (+3,9% da +2,9% del 2023), coinvolgendo sia le nuove costruzioni sia l'esistente. Le compravendite sono aumentate, pur restando inferiore ai picchi del 2022. Elaborazioni della Banca d'Italia su dati del sito web "Immobiliare.it" indicano segnali di ripresa moderata della domanda abitativa in autunno. La domanda di mutui immobiliari ha mostrato una crescita del 22,4% nel primo trimestre 2025 (+20,5% a marzo), sostenuta dalla riduzione dei tassi BCE.

Nel 2024, le surroghe sono aumentate del 19,6% e i nuovi mutui dell'1,1% (Fonte: EURISC).

La politica monetaria europea ha stimolato il mercato creditizio, con le famiglie orientate verso mutui a tasso fisso. Fattori di rischio quali tensioni commerciali, politiche daziarie e instabilità geopolitica potrebbero tuttavia generare incertezza, limitando la domanda di credito e riducendo i benefici delle misure BCE.

Andamento mercato immobiliare – compravendite e prezzi delle abitazioni

Tasso di crescita



Andamento della domanda dei Mutui Ipotecari da parte delle famiglie italiane



Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

2.1 ANDAMENTO CANONI AFFITTO EDILIZIA PRIVATA NELL'AREA METROPOLITANA MILANESE

Nel mercato degli affitti privati dell'area metropolitana milanese si registrano canoni tra i più elevati d'Europa, pur con recenti indicazioni di stabilizzazione. La domanda è in continua crescita, alimentata dalle difficoltà di accesso all'acquisto della casa, determinando un significativo squilibrio rispetto all'offerta disponibile.

Tale situazione comporta una crescente insostenibilità economica per molte famiglie, con un'incidenza degli affitti sul reddito che raggiunge il 30% a livello medio nazionale. Il contesto milanese è inoltre caratterizzato da forti disomogeneità tra quartieri e da costi molto elevati anche per le soluzioni abitative minime (stanze, monolocali).

Una possibile anomalia evidenziata nella seguente tabella, indicante un costo medio per i bilocali inferiore a quello dei monolocali, richiede cautela interpretativa ma potrebbe segnalare una domanda particolarmente sostenuta per monolocali ottimizzati in aree strategiche, rendendoli proporzionalmente più onerosi rispetto a bilocali meno recenti o diversamente localizzati in quel contesto.

Stima Canone Mensile Medio per Tipologia, Milano Città

Tipologia Immobile	Canone Medio Stimato 2023 (€)	Canone Medio Stimato 2024 (€)
Stanza Singola	Euro 750	Euro 1200
Monocale	Euro 1100	Euro 820 - 1311
Bilocale	Euro 1400	Euro 1140 - 1280
Trilocale	Euro 2000	Euro 1510 - 1770

Per Legacoop Abitanti e la nostra cooperativa questo scenario comporta sfide concrete: aumenta la pressione dei soci collocati in lista d'attesa mentre diventa sempre più complicato mantenere un equilibrio tra la missione sociale della cooperativa e la necessaria sostenibilità economica. Non dimentichiamo che: la nostra cooperativa ha deciso di assegnare ai propri soci alloggi in godimento in regime di conduzione a tempo indeterminato; i canoni si aggiornano periodicamente con l'apposito indice ISTAT recuperando parzialmente la dinamica dell'inflazione.

Tuttavia, in questo contesto emergono anche opportunità da cogliere: possiamo riaffermare con forza il valore del modello cooperativo e in particolare le cooperative che offrono soluzioni a proprietà indivisa come risposta efficace alle difficoltà emergenti nel mercato attuale.

2.2 ANALISI DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI: TREZZO SULL'ADDA E COMUNI LIMITROFI (PERIODO 2022 - 2025)

L'analisi del mercato delle locazioni residenziali a Trezzo sull'Adda e comuni limitrofi (2022-2025) rivela una forte pressione della domanda e un'offerta percepita come insufficiente localmente, nonostante segnali di aumento regionale.

I canoni medi, in crescita nel 2022-2023, mostrano divergenze nel 2024-2025: alcuni comuni registrano aumenti, altri, inclusa Trezzo, flessioni. Le previsioni per il 2025 indicano una crescita dei canoni (+2%/+4%).

Ambito Geografico: L'analisi si concentra sul comune di Trezzo sull'Adda (MI) e sui comuni che ne costituiscono il confine amministrativo diretto. Questi includono: Vaprio d'Adda (MI), Grezzago (MI), Cornate d'Adda (MB), Capriate San Gervasio (BG), Busnago (MB) e Trezzano Rosa (MI).

Panoramica:

L'evoluzione dei canoni medi di locazione mensili al metro quadro (€/mq/mese) rappresenta un indicatore primario per valutare lo stato di salute e le tendenze del mercato residenziale. Nella tabella che segue si analizzano i dati disponibili per Trezzo sull'Adda e per ciascuno dei comuni confinanti, reperiti con l'ausilio dell'intelligenza artificiale attraverso

l'analisi di oltre 200 siti specializzati. I dati sono confrontati per evidenziare le specificità locali all'interno del contesto più ampio dell'area est milanese.

Indicatori Chiave del Mercato Locativo (Marzo 2025) - Trezzo sull'Adda e Comuni Limitrofi

Comune	Canone Medio Mar '25 (€/mq)	Var. % Annuale (Mar'25 vs Mar'24)	Classifica Canoni	Trend Recente	Note Dinamiche Domanda/Offerta
Vaprio d'Adda	11.00	+8.37%	1°	Crescita	Trend positivo recente
Cornate d'Adda	10.95	+12.89%	2°	Crescita	Forte crescita recente
Trezzo sull'Adda	10.77	-5.03%	3°	Flessione	Flessione dopo picco 2024; Nuove costruzioni
Busnago	10.54	-7.30%	4°	Flessione	Flessione dopo picco 2024;
Trezzano Rosa	9.86	-4.83%	5°	Flessione	Flessione dopo picco 2024
Capriate S. Gervasio	9.45	+9.37%	6°	Crescita	Ripresa dopo calo mid-2024
Grezzago	9.28	-7.01%	7°	Flessione	Flessione dopo picco 2024; Canoni più bassi

La classifica dei comuni in base al canone medio mensile al metro quadro è la seguente:

Comune	Canone mese mq	appartamento 50 mq	appartamento 75 mq	appartamento 100 mq
1. Vaprio d'Adda	11,00 €	550,00 €	825,00 €	1.100,00 €
2. Cornate d'Adda	10,95 €	547,50 €	821,25 €	1.095,00 €
3. Trezzo sull'Adda	10,77 €	538,50 €	807,75 €	1.077,00 €
4. Busnago	10,54 €	527,00 €	790,50 €	1.054,00 €
5. Trezzano Rosa	9,86 €	493,00 €	739,50 €	986,00 €
6. Capriate San Gervasio	9,45 €	472,50 €	708,75 €	945,00 €
7. Grezzago	9,28 €	464,00 €	696,00 €	928,00 €
Coop La Proletaria *	6,38 €	319,00 €	478,50 €	638,00 €

* Stima della media dei canoni applicati in Coop La Proletaria comprensivi di quelli a edilizia convenzionata di Via Brasca

3. IL CREDITO E LE CONDIZIONI DI FINANZIAMENTO

La riduzione progressiva dei tassi ufficiali ha determinato una diminuzione del costo della raccolta bancaria e del credito per imprese e famiglie. Nonostante ciò, i finanziamenti alle imprese hanno continuato a contrarsi a causa della persistente debolezza della domanda e del mantenimento di criteri restrittivi da parte delle banche.

Anche i finanziamenti alle famiglie sono rimasti limitati, pur registrando una lieve accelerazione dei mutui per l'acquisto di abitazioni, legata alla moderata riduzione dei tassi. L'accesso al credito rimane tuttavia restrittivo, specialmente per le PMI e per i settori manifatturiero e delle costruzioni. Gli intermediari bancari prevedevano per la fine del 2024 un lieve aumento della domanda di credito dalle imprese e un possibile moderato allentamento delle condizioni di concessione dei mutui alle famiglie.

Tabella riassuntiva per imprese e famiglie:

Argomento	Imprese	Famiglie
Costo medio dei nuovi prestiti	Riduzione dal 5,1% al 4,5%	Riduzione mutui abitativi dal 3,6% al 3,2%; credito al consumo da 8,8% a 8,5%
Domanda di credito	Persistente debolezza, lieve calo, soprattutto nelle aziende medio-piccole e manifatturiere	Debole, ma con leggera ripresa nella richiesta mutui abitativi
Condizioni di offerta	Stabili, criteri restrittivi invariati; possibili lievi miglioramenti a fine 2024	Sostanzialmente stabili, previste più favorevoli verso fine anno per mutui acquisto abitazione
Trend prestiti e finanziamenti	Continua riduzione dei finanziamenti e rimborsi netti significativi di titoli obbligazionari	Crescita mutui immobiliari; incremento significativo credito al consumo
Aspettative a breve termine	Previsto un leggero aumento della domanda di finanziamenti	Previsto aumento domanda e modesto allentamento delle condizioni per i mutui

4. LE COOPERATIVE ADERENTI A LEGACOOOP

Come riferisce il Rapporto Congiunturale Legacoop del febbraio 2025, nel quadrimestre precedente, la domanda generale nel settore cooperativo abitativo si è mantenuta sostanzialmente stabile, con circa il 70% delle cooperative che hanno registrato un livello invariato. Tuttavia, il 14% delle cooperative intervistate ha evidenziato un incremento della domanda, mentre il 16% ha riportato una contrazione. I settori che hanno mostrato una maggiore crescita della domanda sono stati quello abitativo, la cooperazione sociale e il settore consumo. A livello geografico, le cooperative situate nel Nord e nel Sud Italia hanno registrato gli incrementi più significativi.

Per quanto riguarda gli investimenti previsti nei prossimi quattro mesi, il 27% delle cooperative intervistate prevede un aumento degli investimenti, segnando un incremento del 4% rispetto alla rilevazione precedente. D'altra parte, il 14% delle cooperative prevede una riduzione degli investimenti.

I settori che dimostrano una maggiore propensione agli investimenti futuri sono ancora quelli abitativo, della cooperazione sociale e del consumo/distribuzione, con una particolare predisposizione nelle cooperative del Nord Italia.

Infine, le principali criticità riscontrate dalle cooperative riguardano principalmente la carenza di manodopera qualificata e l'aumento significativo dei costi energetici e delle materie prime. Inoltre, il 30% delle cooperative ha segnalato un aumento dei tassi d'interesse, mentre il 22% ha indicato un incremento nei tempi di concessione dei finanziamenti e il 21% un aumento delle garanzie accessorie richieste.

Dal punto di vista economico-finanziario, il 43% delle cooperative intervistate ha aumentato il valore della produzione nel 2024 rispetto al 2023, mentre il 17% ha registrato una diminuzione. Tra quelle che hanno visto una crescita, il 60% ha riportato incrementi superiori al 10%. Inoltre, il settore abitativo e quello della cooperazione sociale si sono distinti con quote particolarmente elevate di cooperative con fatturato in crescita.

5. IL CONGRESSO DI LEGACOOOP ABITANTI

L'Assemblea congressuale di Legacoop Abitanti, tenutasi a Matera il 26-27 settembre 2024, ha avuto come tema centrale **“Cooperare al quadrato”**, enfatizzando la necessità di rafforzare la cooperazione per affrontare le crescenti sfide della precarietà abitativa. L'incontro ha evidenziato l'importanza di un'azione integrata tra cooperative, istituzioni e ricerca per favorire innovazione sociale e urbana.

Durante i lavori, sono emersi diversi punti chiave:

- È stata sottolineata la trasformazione in "cooperative di abitanti" con funzioni di servizio rivolte a nuove esigenze territoriali per corrispondere al meglio al manifestarsi di nuovi bisogni che configurano in modo più ricco e articolato la dimensione "dell'abitare" con una declinazione volta a ricomprendere, oltre alla sua connotazione tradizionale, anche la sua natura relazionale non solo quindi materiale.
- Sono stati presentati scenari demografici ed economici caratterizzati da crescenti divari territoriali, quali l'invecchiamento della popolazione e aumento delle famiglie unipersonali, con implicazioni significative per la gestione del patrimonio abitativo.
- È stato rilevato che, nonostante la robustezza patrimoniale del settore cooperativo, permangono difficoltà legate a burocrazia e aumento dei tassi di interesse. Le cooperative godono però di una buona reputazione e di un crescente interesse per servizi residenziali e culturali condivisi.
- Una ricerca specifica ha indagato le problematiche economiche e lavorative che rallentano l'autonomia abitativa dei giovani, evidenziando l'interesse per modelli abitativi collaborativi e condivisi.
- È stata posta attenzione sul crescente divario di investimenti italiani rispetto alla media europea nelle politiche abitative, evidenziando l'opportunità di collaborare a livello europeo.
- È stata proposta una serie di azioni prioritarie per il prossimo mandato, inclusa la definizione di proposte per il Piano Casa, partecipazione attiva al Piano d'azione per l'Economia Sociale, sviluppo di alleanze trasversali e rafforzamento della presenza europea. Ciò alla luce della nomina di un Commissario Europeo alle politiche abitative.
- È stato discusso il ruolo delle politiche abitative nella rigenerazione urbana, sottolineando la necessità di un Piano Casa nazionale e presentando una nuova piattaforma finanziaria nazionale volta a incrementare le risorse e attrarre finanza d'impatto.
- Nelle sessioni tematiche si è approfondito il tema della partecipazione dei soci, della collaborazione tra attori pubblici e privati e dell'importanza di integrare sostenibilità, cura e comunità nei progetti abitativi.
- Particolare attenzione è stata rivolta alle problematiche specifiche della proprietà indivisa, dell'accesso abitativo dei giovani e lavoratori con salari bassi, e della valorizzazione delle aree interne.



Condominio La Fornace, via Guido Rossa 7

In conclusione, l'Assemblea ha riaffermato una nuova consapevolezza delle criticità e delle potenzialità del settore cooperativo abitativo, identificando la necessità di una maggiore collaborazione con il settore pubblico, nuove strategie finanziarie, maggiore coinvolgimento dei giovani e un approccio più aperto e integrato con l'Europa.

6. LA SITUAZIONE ABITATIVA A TREZZO SULL'ADDA

Delle tendenze del mercato locale e Milanese delle locazioni abbiamo già riferito sopra.

Dall'analisi fatta risulta cruciale comprendere a fondo il contesto in cui la nostra Cooperativa opera per orientare le nostre scelte strategiche e per rispondere in modo efficace ai bisogni abitativi del territorio e, in particolare, dei nostri Soci. Questa sezione della Relazione intende fornire un quadro aggiornato della situazione demografica e della domanda abitativa nel Comune di Trezzo sull'Adda, delineando le tendenze attuali e le proiezioni future che guideranno il nostro impegno.

7. L'ANALISI DEI FLUSSI DEMOGRAFICI A TREZZO SULL'ADDA

L'analisi dei flussi demografici di Trezzo sull'Adda mostra una tendenza di crescita costante della popolazione negli ultimi anni, con caratteristiche specifiche che sono rilevanti per il posizionamento strategico della cooperativa.

Popolazione Totale

Al 31 dicembre 2023, Trezzo sull'Adda conta 12.121 abitanti, con un modesto incremento rispetto agli anni precedenti che evidenzia un territorio in leggera espansione demografica.

Tendenza Demografico

Si osserva un incremento costante della popolazione negli ultimi anni:

- 2021: 11.930 abitanti
- 2022: 11.966 abitanti
- 2023: 12.121 abitanti
- al 31 ottobre 2024 12.241 abitanti.



Condominio "La Proletaria", via Michelangelo / Giotto

Distribuzione per Fasce d'Età

La popolazione si distribuisce nelle seguenti fasce:

- 0-14 anni: 1.477 abitanti (12,2% della popolazione)
- 15-30 anni: 1.948 abitanti (16,1% della popolazione)
- 31-65 anni: 5.849 abitanti (48,3% della popolazione)
- Over 65: 2.847 abitanti (23,5% della popolazione).

Nuclei Familiari

Il comune conta 5.342 nuclei familiari con un media di 2.06 per nucleo familiare.

Densità Abitativa

La densità abitativa è di 916,68 abitanti per km², significativamente superiore alla media nazionale (195,31 ab/km²) ma inferiore alla media provinciale di Milano (2048,68 ab/km²).

Nel prossimo triennio, ci attendiamo le seguenti evoluzioni:

- Un **progressivo invecchiamento** della popolazione, con un aumento dell'incidenza dei nuclei composti da anziani (sia in coppia che soli), che potrebbero raggiungere complessivamente il **32-35%** del totale.
- Una **sostanziale stabilità** del numero di coppie con figli, pur con possibili leggere flessioni.
- Una **crescita moderata ma costante** dei nuclei unipersonali sotto i 65 anni, che potrebbero superare il **25%** del totale, e delle coppie senza figli.

Queste tendenze demografiche delineano un quadro chiaro per la nostra Cooperativa. L'invecchiamento della popolazione accentua la domanda di **alloggi accessibili, sicuri, ben serviti** e potenzialmente integrati con servizi socio-assistenziali leggeri.

La crescita dei nuclei unipersonali e delle giovani coppie (spesso senza figli inizialmente) alimenta la richiesta di **alloggi di taglio medio-piccolo**, funzionali e con costi di gestione contenuti.

Per La Proletaria, ciò significa orientare la futura offerta abitativa – sia in termini di nuove costruzioni che di riqualificazione del patrimonio esistente – verso soluzioni flessibili, che possano adattarsi alle diverse fasi della vita, e rafforzare la componente dei servizi alla persona e alla residenza, in piena coerenza con la nostra **missione mutualistica** di sostegno alle famiglie e alle fasce più sensibili della popolazione.

8. ANDAMENTO DELLA DOMANDA DI ALLOGGI IN AFFITTO (2023-2027)

L'accesso all'abitazione in affitto rappresenta un indicatore cruciale delle tensioni abitative sul territorio.

Analisi Domanda Affitti (2023-2024)

Nel corso del **2024**, abbiamo registrato un numero significativo di richieste per alloggi in locazione presso i nostri uffici, stimabile in circa **25** contatti qualificati, per un totale di 50 contatti sommando le richieste degli anni precedenti, a fronte di una disponibilità molto limitata di appartamenti che si sono resi liberi. Nel **2024**, questa tendenza si è ulteriormente accentuata: le richieste stimate sono salite evidenziando un **incremento superiore al 15-20%** rispetto all'anno precedente. Questa pressione crescente è confermata anche dalle dinamiche osservate sul mercato privato locale.

Proiezione Tendenza Domanda Affitti (Triennio 2025-2027)

Considerando le dinamiche demografiche con riferimento alla crescita dei nuclei unipersonali, delle giovani coppie e le perduranti difficoltà di accesso al credito per l'acquisto della prima casa, la dinamica dei canoni di affitto nel territorio di Milano e nelle sue zone limitrofe, è plausibile attendersi una **domanda di affitti sostenuta anche nel prossimo triennio (2025-2027)**.

Interpretazione, Sfide e Opportunità per la Cooperativa

L'intensa domanda di affitti riflette non solo le tendenze demografiche, ma anche fattori socioeconomici come l'incertezza lavorativa per alcune fasce e l'aumento del costo della

vita, che rendono l'acquisto di una casa meno accessibile. La **sfida** principale per la nostra Cooperativa è la **scarsità di alloggi disponibili sul mercato** in locazione a canoni sostenibili, che rischia di aggravare il disagio abitativo. Per La Proletaria, questa situazione rappresenta al contempo una conferma della validità della propria **missione sociale e mutualistica**. L'**opportunità** risiede nella capacità di incrementare, per quanto possibile, la nostra offerta di alloggi in affitto a canone calmierato o concordato, rispondendo così a un bisogno primario del territorio. Ciò richiede un impegno costante nella gestione efficiente del patrimonio esistente, nella ricerca di nuove opportunità di sviluppo immobiliare sostenibili e nel dialogo con le istituzioni locali per promuovere politiche abitative efficaci. Continuare a garantire una risposta abitativa accessibile, in particolare per i nostri soci e per le fasce più deboli, rimane un pilastro fondamentale della nostra identità cooperativa.

9. IL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI TREZZO SULL'ADDA

In data 18 novembre 2024, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 18.11.2024 ha preso **"AVVIO IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE del PIANO di GOVERNO del TERRITORIO (PGT) e AVVIO DEL RELATIVO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE E STRATEGICA"**.

Con questo atto formale dovuto, l'Amministrazione comunale ha informato la cittadinanza e i soggetti portatori di interessi diffusi, circa l'opportunità di presentare suggerimenti e proposte scritte, ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche.

Il nostro contributo, in linea con i valori di mutualità e attenzione ai bisogni che ci contraddistinguono, mira a promuovere uno sviluppo urbano più equo e sostenibile.

In breve, le proposte principali avanzate dalla nostra cooperativa includono:

- **Recupero del Patrimonio Esistente** (Focus Centro Storico): Abbiamo suggerito un censimento degli immobili nel centro storico e aree consolidate per identificare edifici dismessi oppure degradati. Proponiamo il loro recupero strategico, con incentivi, destinando prioritariamente a housing sociale e servizi, rivitalizzando la città senza consumo di suolo.
- **Qualità dell'Abitare e Sostenibilità**: Abbiamo richiesto standard elevati per recuperi e nuove costruzioni, promuovendo:
 - Efficienza energetica spinta e materiali ecocompatibili.
 - Sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) per ridurre i costi e favorire la transizione ecologica.
 - Piena accessibilità (rif. L.R. 6/89) per rispondere alle esigenze di tutti.
- **Modelli Abitativi Innovativi**: Per rispondere alle trasformazioni sociali, abbiamo proposto di favorire soluzioni flessibili come:
 - Co-housing e co-abitazione per contrastare l'isolamento e creare reti di supporto.
 - Alloggi intergenerazionali e housing temporaneo per bisogni emergenti (anziani, giovani, emergenze).
- **Integrazione Abitare-Servizi**: Abbiamo chiesto di individuare nel PGT spazi per servizi dedicati alla comunità, specie per le fasce deboli:
 - Spazi per persone fragili e anziani (aggregazione, prevenzione isolamento).
 - Interventi per il supporto ai giovani (alloggi accessibili, spazi studio/coworking).

Consideriamo essenziale un approccio integrato tra casa e servizi.

Il Consiglio di amministrazione seguirà l'iter del PGT, dialogando con il Comune affinché i bisogni abitativi e lo sviluppo sostenibile trovino spazio nella pianificazione.

10. LA GESTIONE CARATTERISTICA

Nel corso del 2024 è stato assegnato in proprietà un appartamento della residenza Scotti con relativo box ed un altro box ad un socio ivi già residente. A fine anno sono stati assegnati in proprietà tre box nella residenza la Fornace di via Guido Rossa 7. Nel 2024 si segnala la ripresa del normale turn over degli appartamenti assegnati in godimento (che aveva negli anni post Covid19 fatto registrare un netto calo) per un totale di 7 rinnovi. Registriamo che

allo stesso tempo si è ulteriormente incrementata della lista di attesa dei soci alla ricerca di un alloggio in affitto. Tra questi la maggioranza è composta da soci stranieri extracomunitari. Nel 2024 la cooperativa ha un patrimonio immobiliare indiviso di 74 appartamenti, il 30% circa dei quali è stato concesso in godimento a soci provenienti da 14 paesi del mondo. Al 31/12/2024 solo uno degli appartamenti a proprietà indivisa risultava sfritto. Le posizioni critiche inerenti ad alcuni soci affidate all'ufficio legale sono in linea con quelle dell'esercizio precedente. Tali pratiche sono periodicamente monitorate dai legali che ci assistono. Nel corso del 2024 la cooperativa con scritture private ha finalizzato accordi volti al recupero mediante effetti cambiari e, o bonifici per canoni di affitto non pagati pari euro 44.700.

Tali accordi hanno poi consentito alla cooperativa la messa a reddito degli appartamenti rientrati nelle sue disponibilità. Nel 2024 è stato rilocato il locale uso commerciale sfritto da più di un anno a un negozio di rivendita di panetteria e dolci. Nel corso dell'anno sono stati effettuati significativi interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni condominiali e, grazie anche alle opportunità fiscali vigenti, sono state sostituite n. 6 caldaie a gas autonome di vecchia generazione con nuove caldaie a condensazione. A inizio 2024, in previsione del cambio della sede della cooperativa, si è provveduto al cambio d'uso da commerciale uso ufficio dei locali dell'ex bar Brusadell.

A fine 2024 sono stati avviati i lavori di ristrutturazione dei locali per la trasformazione in uffici, sala riunioni e servizi della futura sede della cooperativa.

11. I SOCI E IL PRESTITO SOCIALE

Al 31/12/2024, i soci sono 580 (con 43 nuovi ingressi), di cui 88 soci prestatori, con un deposito complessivo di € 3.212.530. Il prestito sociale ordinario era pari a euro 1.241.768 mentre quello vincolato ammontava a € 1.970.762. Il rapporto tra prestito sociale e il patrimonio netto alla data del 31/12/2023 pari a euro 3.520.329 è dello 0,92%.

In data 22/11/24 il Consiglio di amministrazione ha deliberato un nuovo prestito vincolato triennale (2025-2027). Terminato il periodo disponibile per la sottoscrizione del nuovo prestito in data 31/01/2025 hanno aderito alla proposta n° 14 soci per un importo di 437.000. A tale proposito è importante ricordare che il prestito vincolato quinquennale scaduto il 31/12/2024 ammontava a euro 358.043.

La raccolta complessiva di prestito sociale, alla data di riferimento del bilancio in esame, risulta pertanto rientrare nei limiti imposti dalla normativa, senza necessità di assumere garanzia alcuna.



Condominio "L'Ulivo", via Fratelli Bandiera / Silvio Pellico

12. L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DI BILANCIO 2024

Nel corso dell'esercizio 2024 l'ammontare totale dei ricavi è risultato essere pari a euro 383.674, mentre quello riferito esclusivamente ai soci della cooperativa è stato pari a euro 373.324. Pertanto, ai sensi di quanto prescritto dall'art.2513 Codice civile, comma 1, lettera a) la condizione di prevalenza è risultata essere pari al 98% dei ricavi. La gestione caratteristica presenta nel 2024 un utile lordo di € 351.364,58 dato in calo rispetto all'anno precedente nel quale l'utile ammontava a euro € 362.070,42. Nel 2025 si prevedono poi ricavi per € 415.600,00 con un utile pari a € 373.100,00. Viene sottolineato il fatto che, alla data di chiusura dell'esercizio, tutti gli immobili adibiti ad attività commerciali sono stati assegnati ad operatori commerciali.

Le spese generali sono state pari a (€ 167.531) rispetto ai (€ 172.000) dell'esercizio precedente. Nel 2025 il budget si ipotizza aumento delle spese generali che dovrebbero ammontare complessivamente ad (€ 189,000,00). Tale incremento è da imputare in parte all'aggiornamento fisiologico dei compensi riconosciuti, sia alla società di revisione, sia al collegio sindacale, nonché al considerevole aumento delle spese che la cooperativa dovrà sostenere per rinnovare le polizze assicurative. Ciò in ragione degli obblighi legislativi posti in capo alle imprese in materia di sottoscrizione di polizze assicurative catastrofali. A tale riguardo è bene precisare che, in fase di elaborazione del Budget 2025 era vigente l'obbligo di sottoscrivere tale polizza entro la primavera 2025, scadenza poi posticipata con Decreto dal Governo al 1° gennaio 2026. Pertanto, l'importo delle spese generali per l'esercizio 2025 risulta ad oggi prudentemente sovrastimato.

La gestione finanziaria registra la perdurante tensione sui tassi di interesse che anche nel 2024, pur in presenza di una lieve diminuzione pesano sul risultato di tale gestione che chiude infatti con un passivo di (€ 135.401,55), in aumento rispetto all'esercizio precedente che aveva registrato un saldo pari a (€ 127.722,23.)

Per l'esercizio 2025, pur in un quadro di perdurante incertezza aggravato dalle recenti misure adottate dal Governo degli Stati Uniti in materia di dazi, si prevede ad oggi una diminuzione del saldo che dovrebbe attestarsi a (€ 124.000,00).

Al 31/12/2024, il valore degli immobili comprende 74 appartamenti, box, e due esercizi commerciali in bilancio ammonta ad € 8.026.118 mentre al 31/12/2023 erano pari a € 8.172.235 con un decremento di (€ 146.117) pari al 1.78%. La lieve diminuzione del valore immobiliare a fine anno è dovuta alla vendita di un appartamento con box e un box singolo con la rea-



Corte Guarnerio

lizzazione di una plusvalenza di euro € 13.650,00 cui si è aggiunta la vendita di n.3 box in Via Guido Rossa con una minusvalenza di euro (€ 966,00). Nella residenza Scotti permangono quattro appartamenti e quattro box concessi in godimento ai soci. Inoltre, sempre nella stessa Residenza Scotti c'è un box ancora a disposizione.

I debiti a fine esercizio ammontano complessivamente ad (€ 4.773.146) con un decremento rispetto ai debiti contratti dalla Cooperativa di inizio esercizio pari a (€ 4.898.252) con un decremento di (€ 125.106)(-2,55%). Sempre con riferimento ai (€ 4.773.146) di debiti in scadenza entro l'esercizio ammontano a (€ 1.501.710) (31% dei debiti) mentre quelli in scadenza oltre l'esercizio risultano pari a (€ 3.271.436) (69% dei debiti). In particolare, i debiti nei confronti delle banche erano pari a (€ 1.372.449) al 31/12/2023 e sono diminuiti a (€ 1.262.232) al 31/12/2024. Nel progetto di bilancio viene poi riproposto un accantonamento di € 20.000 per "perdite su crediti" ritenendo tale importo sufficientemente cautelativo rispetto al totale complessivo dei crediti esposti in bilancio. Il risultato prima delle imposte è un utile pari a € 22.733. Nel 2023 l'utile prima delle imposte ammontava a € 36.156, le imposte gravanti sull'esercizio 2024 ammontano ad (€ 8.549) mentre nel 2023 erano pari (€ 16.961). **L'utile di esercizio nel 2024 al netto delle imposte risulta quindi essere pari ad € 14.184.** Nel 2023 risultava pari a € 19.195. Per il 2025 si prevede in modo prudente un utile di esercizio al lordo delle imposte, di € 37.284. con incremento del patrimonio netto della cooperativa che passa da € 3.520.339 del 2023 a € 3.535.022 del 2024.

13. LE INIZIATIVE SOCIALI

Il 16 marzo 2024, in occasione della ricorrenza della giornata delle vittime innocenti della mafia, abbiamo promosso, presso il Teatro Portico, uno spettacolo teatrale sempre scritto e diretto da Francesco Oliva. "Uno spettacolo che parla delle vittime innocenti della mafia e lo fa in chiave grottesca, pungente e straziante. Ogni risata alla fine si trasformerà in un pugno dritto nello stomaco...".

Nel 2024 la Cooperativa La Proletaria ha inoltre collaborato attivamente alla stesura del progetto "Testimoni di Resistenza Adda Martesana", un percorso educativo rivolto agli studenti e alle studentesse degli Istituti Secondari di secondo grado del nostro territorio. Il progetto, promosso dalla nostra Cooperativa insieme a Coop Pandora in collaborazione con Coop Lombardia, attraverso i suoi Comitati Soci attivi sul territorio, si inserisce all'interno delle attività di educazione civica e dei Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento (PCTO) che si realizzeranno a decorrere dal mese di settembre 2025.

Attraverso laboratori, incontri, visite guidate e produzioni multimediali, l'iniziativa mira a trasmettere la memoria della Resistenza, valorizzando l'impegno dei giovani come "testimoni di terza generazione", capaci di attualizzare i valori della lotta per la libertà, la giustizia e la democrazia. L'edizione di quest'anno assume un significato particolare, in occasione dell'ottantesimo Anniversario della Liberazione e in ricordo dell'eccidio dei Martiri di Pesano con Bornago, avvenuto il 9 aprile 1945, tragico simbolo delle violenze nazifasciste sul nostro territorio. Testimoni di Resistenza Adda Martesana rappresenta un esempio virtuoso di sinergia tra cooperative, capaci di mettere in rete risorse, competenze e valori comuni per contribuire alla crescita civile e culturale delle nuove generazioni. Sempre nel 2024 la Cooperativa ha sottoscritto nuove convenzioni con operatori locali rivolte ai soci e ai loro familiari ampliando la gamma dei servizi offerti. Nel 2025 continueremo questo lavoro con la sottoscrizione di altre convenzioni su cui stiamo lavorando.

14. L'INAUGURAZIONE DELLA NUOVA SEDE E IL RIUSO A FINI SOCIALI DELLA VECCHIA

Nella precedente assemblea di Bilancio avevamo informato i soci circa la decisione assunta dal Consiglio di amministrazione di **trasferire la propria sede** presso i locali che per oltre sessanta anni erano stati adibiti prima a Circolo Cooperativo e poi a Bar **in via Michelangelo, angolo via Giotto**.

Oggi siamo in grado di annunciare che la data di inaugurazione si terrà entro la seconda settimana di giugno. La nuova sede non è solo un nuovo spazio fisico: **rappresenta un'opportunità concreta per rafforzare il nostro legame sociale**, per **migliorare l'accessibilità**

dei soci ai servizi offerti e per **rinsaldare il radicamento territoriale della nostra cooperativa**. Si tratta di un investimento strategico, non solo infrastrutturale ma soprattutto relazionale e identitario, che ci permette di aprirci ancora di più alla comunità e al territorio. Abbiamo inoltre deciso che gli spazi della vecchia sede sarà **messa a disposizione delle associazioni operanti sul territorio**, per supportare la realizzazione di **progetti e iniziative di carattere sociale**. Questa scelta rientra pienamente nella nostra missione cooperativa: generare valore non solo economico ma anche sociale, costruendo reti, promuovendo partecipazione e sostenendo l'impegno civico. Siamo certi che la nuova sede diventerà un **punto di riferimento per i soci**, uno spazio vivo, condiviso e aperto, capace di accogliere attività e relazioni, e di rafforzare la nostra identità cooperativa nel segno dell'inclusione e della sostenibilità. Vi aspettiamo numerosi all'inaugurazione: sarà un momento di festa, ma anche di rilancio e di impegno collettivo per il futuro della nostra cooperativa.

15. EVENTI IMPORTANTI O DECISIONI INERENTI AL 2025

Come presidente della Cooperativa di abitazione La Proletaria desidero condividere alcune considerazioni sul quadro di incertezza economica che si sta delineando per il 2025, in conseguenza delle recenti scelte in materia di dazi commerciali adottate dalla nuova amministrazione statunitense.

Le politiche protezionistiche recentemente rafforzate dal Presidente Trump stanno generando ripercussioni significative sui mercati globali, con potenziali effetti a cascata anche sul sistema economico italiano ed europeo. L'inasprimento delle misure sui dazi, in particolare verso la Cina ma non solo, rischia di innescare dinamiche inflazionistiche che potrebbero riflettersi sui costi delle materie prime e, di conseguenza, sul settore edilizio e immobiliare.

Per la nostra Cooperativa, questo scenario potrebbe tradursi in:

- Possibili aumenti nei costi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili
- Potenziali oscillazioni nei tassi di interesse con ripercussioni sulla gestione del prestito sociale
- Incertezze sulle prospettive economiche generali che potrebbero influenzare la capacità di alcuni soci di far fronte agli impegni economici

Il Consiglio di amministrazione sta monitorando con attenzione questi sviluppi e valuterà costantemente gli eventuali impatti sul nostro bilancio e sulle nostre attività.

In questo contesto di crescente complessità, la prudenza sarà il principio cardine che guiderà le scelte gestionali della nostra Cooperativa. Continueremo a privilegiare un approccio cauto negli investimenti, mantenendo adeguati livelli di liquidità e valutando con particolare attenzione ogni decisione economica che possa comportare impegni di lungo periodo, al fine di tutelare il patrimonio cooperativo e gli interessi di tutti i soci. In virtù della recente elezione del Consiglio di amministrazione lo stesso ha deciso di definire entro il primo un piano di mandato del prossimo triennio.

Nell'ambito del piano un focus articolare sarà dedicato ad un'analisi puntuale volta a verificare la sussistenza di adeguati assetti organizzativi così come disposto dall'articolo 2086 del Codice civile, come modificato dal D.Lgs 14/2019. Scopo di questo lavoro di analisi sarà quello di configurare l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile in modo adeguato alla propria natura e dimensione. Un assetto utile a rilevare tempestivamente i segnali di crisi e garantire la continuità aziendale mettendo la cooperativa nella condizione di intercettare per tempo i segnali di difficoltà e di intervenire prontamente per risolverli, assicurando la continuità aziendale. A tale riguardo saranno predisposte apposite Check-list operative e report per la gestione dei flussi di cassa. Le soluzioni adottate saranno proporzionate alle caratteristiche specifiche della cooperativa e adattate alle sue esigenze.

Come già accennato, in previsione dell'avvio del procedimento relativo alla formazione del nuovo documento di piano e variante del piano dei servizi e delle regole del piano di governo del territorio (PGT) del comune di Trezzo sull'Adda, la cooperativa ha presentato una serie di suggerimenti e proposte con particolare attenzione al recupero delle unità abitative nel centro storico e zone limitrofe, con finalità di housing sociale, servizi per persone fragili, anziani e giovani.



Condominio "Briciola", Via Cavour

Tra la fine del 2025 e nel corso del 2026 la cooperativa intende promuovere la ricerca e l'individuazione di un immobile esistente di dimensioni medio-piccole da ristrutturare per ricavare alloggi da assegnare in proprietà e in godimento ai nostri soci.

16. RINGRAZIAMENTI

In conclusione, di questa relazione, desidero ringraziare i Consiglieri di Amministrazione uscenti ed il Collegio Sindacale per l'impegno profuso. Li ringrazio anche per la fiducia che hanno confermato nei confronti della Presidenza, rendendo così più agevole il nostro lavoro. Ringrazio affettuosamente il nostro sindaco Diego Torri e formulo a nome di tutti gli auguri di buon lavoro nel suo nuovo incarico istituzionale. Un sentito ringraziamento alla sig.ra Maria Spartano ed al rag. Alessandro Limonta, per la collaborazione, la disponibilità e la sintonia che ha sempre contraddistinto la nostra collaborazione. Un ringraziamento sentito ai Soci per l'attaccamento alla Cooperativa e per la fiducia che ci confermano costantemente.

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Milanesi*



Condominio Emilio Brasca, via Brasca 4



Residenza Alessandro Scotti, Via Papa Giovanni XXIII 18



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L'ESERCIZIO 2024

All'Assemblea dei Soci della **Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop**

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitazione La Proletaria s.c. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 14.184.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis c.c., in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Pertanto, risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

La relazione è stata redatta con rinuncia dei termini di cui all'art. 2429.

Il Collegio Sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto e a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

La revisione legale è affidata alla società di revisione Ria Grant Thornton Spa, che ci ha consegnato la propria relazione datata 11 aprile 2025, relazione che non evidenzia rilievi e pertanto il giudizio rilasciato è positivo. Si ricorda che la società di revisione emette anche la relazione ai fini dell'art. 15 L. 31.1.1992 n. 59.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Cooperativa ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Dato atto della conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile; tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale ha acquisito dalla società di revisione informazioni relativamente all'attività di controllo legale dei conti. Non sono emersi dati e notizie rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

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

La società ha operato nel 2024 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

La natura cooperativa della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop.

Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice Civile

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

Il Collegio Sindacale, nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha potuto positivamente constatare che, nell'esercizio 2024, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa gli Amministratori hanno dato conto delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2528, dà atto che gli Amministratori nella Nota integrativa hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31 gennaio 1992, n.59.

Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile, il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024. Si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al N. A102678.

La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso le assegnazioni e le cessioni di immobili a Soci e Vi diamo atto che sono stati considerati i parametri seguenti:

Ripartizione dei ricavi	Valore	%
Ricavi per prestazioni e vendite fornite a soci	373.324	97,30%
Ricavi per prestazioni e vendite a terzi non soci	10.350	2,70%
Totale complessivo dei ricavi	383.674	100,00%

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto le prestazioni fornite ai Soci superano la metà delle prestazioni totali.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del Prestito Sociale, la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e dei limiti previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Cooperativa ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

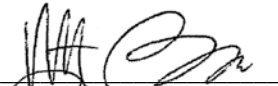
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

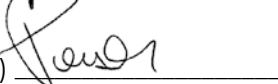
Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Milano, 11 aprile 2025

Il Collegio Sindacale

(Claudia Cavazza) 

(Maria Vittoria Bruno) 

(Attilio Pietro Panzetti) 



BILANCIO DI ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA AL 31-12-2024

COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA SOC. COOP

Dati anagrafici	
Sede in	20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO N.4 /B
Codice Fiscale	03385620152
Numero Rea	MILANO 589807
P.I.	03385620152
Capitale Sociale Euro	10.608 i.v.
Forma giuridica	SOCIETÀ COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
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	A102678



BILANCIO AL 31-12-2024

(Gli importi presenti sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE

	31-12-2024	31-12-2023
ATTIVO		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.890	1.646
II - Immobilizzazioni materiali	8.033.576	8.187.024
III - Immobilizzazioni finanziarie	7.832	7.832
Totale immobilizzazioni (B)	8.044.298	8.196.502
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.686	217.069
Totale crediti	180.686	217.069
IV - Disponibilità liquide	779.608	691.002
Totale attivo circolante (C)	960.294	908.071
D) Ratei e risconti	9.314	17.194
TOTALE ATTIVO	9.013.906	9.121.767
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.608	10.533
III - Riserve di rivalutazione	2.400.572	2.400.572
IV - Riserva legale	1.108.658	1.090.039
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	14.184	19.195
Totale patrimonio netto	3.535.022	3.520.339
B) Fondi per rischi e oneri	674.470	674.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.381	7.302
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.501.710	2.428.125
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.271.436	2.470.127
Totale debiti	4.773.146	4.898.252
E) Ratei e risconti	22.887	21.404
TOTALE PASSIVO	9.013.906	9.121.767

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	383.674	390.550
5) altri ricavi e proventi		
altri	13.992	38.560
Totale altri ricavi e proventi	13.992	38.560
Totale valore della produzione	397.666	429.110
B) Costi della produzione		
7) per servizi	166.952	188.196
8) per godimento di beni di terzi	2.114	1.682
9) per il personale		
a) salari e stipendi	14.276	14.792
b) oneri sociali	4.377	4.515
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.079	970
c) trattamento di fine rapporto	1.079	970
Totale costi per il personale	19.732	20.277
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.296	10.078
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	825	766
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.471	9.312
Totale ammortamenti e svalutazioni	10.296	10.078
14) oneri diversi di gestione	40.404	44.996
Totale costi della produzione	239.498	265.229
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	158.168	163.881
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.487	3.184
Totale proventi diversi dai precedenti	1.487	3.184
Totale altri proventi finanziari	1.487	3.184
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	136.922	130.909
Totale interessi e altri oneri finanziari	136.922	130.909
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(135.435)	(127.725)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - D)	22.733	36.156
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.549	16.961
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	8.549	16.961
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	14.184	19.195



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2024

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 14.184.

ATTIVITÀ SVOLTE NELL'ESERCIZIO 2024

PREMESSA

Il 2024 ha rappresentato un anno di consolidamento e sviluppo per la Cooperativa, caratterizzato da iniziative volte al miglioramento del patrimonio, dei servizi e dell'organizzazione, pur in presenza di alcune difficoltà.

CONTESTO ECONOMICO E SETTORE DELLA COOPERAZIONE ABITATIVA

Nel 2024, l'inflazione ha rallentato, stabilizzando i costi. Il costo del denaro è rimasto elevato, influenzando la gestione finanziaria. Il mercato immobiliare ha visto prezzi stabili degli affitti, ma una contrazione delle transazioni e dei mutui. L'edilizia ha subito un calo nelle nuove costruzioni e nelle manutenzioni straordinarie, mentre è cresciuta la riqualificazione energetica. Si è ampliato il divario tra domanda e offerta di alloggi a canone sostenibile, evidenziando il ruolo delle cooperative.

Le politiche abitative hanno visto l'attuazione di progetti PNRR, ma risorse insufficienti dal Piano Casa Nazionale.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA COOPERATIVA

Il patrimonio immobiliare al 31/12/2024 comprende 74 appartamenti, box e 3 immobili commerciali, con un valore di €. 8.026.118 e debiti per €. 4.461.000. Sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico (sostituzione di 6 caldaie) ed è stato avviato il progetto di ristrutturazione per la nuova sede. Sono stati assegnati immobili in proprietà e in godimento, con un aumento della graduatoria per alloggi in affitto. È stata gestita la morosità con procedure di recupero credito. È stato rilocato un locale commerciale.

INIZIATIVE A FAVORE DEI SOCI

Sono state ampliate le convenzioni per i soci, offrendo servizi agevolati in diversi ambiti (salute, benessere, casa, assistenza). Sono state confermate le convenzioni preesistenti (assistenza infermieristica, manutenzione caldaie, compilazione 730).

GESTIONE FINANZIARIA

Gli alti tassi di interesse hanno indotto alla cautela su nuove iniziative edilizie. Il costo del debito è aumentato, anche a causa della composizione del prestito sociale.

PRESTITO SOCIALE

Al 31/12/2024, i soci sono 580 (con 43 nuovi ingressi), di cui 92 prestatori, con un deposito complessivo di €. 3.212.530. Il prestito sociale vincolato ammonta a €. 1.970.000. È stato deliberato un nuovo prestito vincolato triennale (2025-2027) con tasso lordo del 2,20%. Il rapporto prestito sociale/patrimonio netto è dello 0,92%. È in corso un'istruttoria per prodotti finanziari sulla liquidità.

GESTIONE AMMINISTRATIVA E LEGALE

L'Assemblea dei Soci ha approvato il bilancio 2023, rinnovato il Consiglio di amministrazione (ridotto a 7 membri) e nominato un nuovo Sindaco Effettivo. Marco Milanese è stato nominato Presidente e Giorgio Sfreddo Vicepresidente. Il Consiglio si è riunito 6 volte, trattando temi amministrativi e strategici. Il Collegio Sindacale ha effettuato verifiche regolari. Sono state gestite le dimissioni di un Consigliere. È stata implementata una procedura annuale per l'aggiornamento dei dati dei soci e l'informativa GDPR.

RAPPRESENTANZA ISTITUZIONALE

Il Presidente rappresenta la Cooperativa presso Legacoop Lombardia e Legacoop Abitanti. La partecipazione al Congresso nazionale ha fornito spunti per la gestione e la programmazione.

CRITERI DI FORMAZIONE

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

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

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

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

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

PROSPETTIVA DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

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

CRITERI DI VALUTAZIONE (Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, c.c. e OIC 12)

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art.2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli

oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

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

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

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

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- altri beni: 15% e autovetture 25%.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Rimanenze

Nessun valore iscritto nelle rimanenze in quanto l'intervento di Via Papa Giovanni XXIII in Trezzo sull'Adda è terminato.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

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

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell' esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

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

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

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

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

Costi e ricavi

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

CRITERI SEGUITI PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO

La Cooperativa, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2545 Codice Civile, ha attuato criteri di gestione sociale finalizzati al conseguimento dello scopo statutario che consiste nel soddisfacimento del fabbisogno di alloggi dei propri soci. Le linee operative che hanno caratterizzato tutta la gestione sono state improntate al conseguimento del miglioramento delle condizioni economiche di tutti i soci oltre che dell'economia locale. In particolare, ai fini del proseguimento dello scopo mutualistico si ricordano di seguito, sinteticamente, le modalità volte a favorire lo sviluppo del rapporto sociale e i criteri seguiti nella gestione sociale, anche in ossequio al disposto dalla legge 59/92. La nostra cooperativa ha gestito il patrimonio indiviso esistente.

CONDIZIONE DI PREVALENZA ART. 2513 CODICE CIVILE

Si precisa che al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione nelle scritture contabili. Pertanto ai sensi di quanto prescritto dall'art.2513 Codice Civile, comma 1, lettera a) la condizione di prevalenza è documentata dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili:

A) verso soci 373.324

-----=%----- = 98%

Totale A) 1 383.674

DETERMINAZIONI ASSUNTE CON RIGUARDO ALL'AMMISSIONE DEI NUOVI SOCI. ART. 2528 COMMA 5, c.c.

I requisiti e le procedure di ammissione a socio, nonché il diritto di recesso e le procedure di esclusione sono dettagliatamente definite e disciplinate dallo statuto, in particolare dagli articoli da 6 a 14.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società. Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo della quota sociale sottoscritta.

Di seguito variazioni intervenute nell'anno:

SOCI	UOMINI	DONNE	PERS GIURIDICHE	TOTALE
01/01/2024	292	245	0	537
AMMESSI	26	17	0	43
RECEDUTI	0	0	0	0
31/12/2024	318	262	0	580

Nota Integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificate dal corrispondente fondo di ammortamento. I costi di impianto e ampliamento (variazioni statutarie) sono stati iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

Le licenze software sono ammortizzate con una aliquota annua del 20%.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.216.923	-	53.742	8.270.665
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	-	38.954	83.641
Valore di bilancio	8.172.236	0	14.788	8.187.024
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	(146.117)	-	2.140	(143.977)
Ammortamento dell'esercizio	0	0	9.471	9.471
Totale variazioni	(146.117)	0	(7.331)	(153.448)
Valore di fine esercizio				
Costo	8.070.806	-	55.882	8.126.688
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	-	48.425	93.112
Valore di bilancio	8.026.119	0	7.457	8.033.576

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economica-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: - macchine ufficio: 20% - mobili e arredi: 12% - altri beni: 15% e autovetture 25% Le immobilizzazioni materiali (immobili) sono state rivalutate in base all'art.15 D.L.185 del 29/11/2008. Poichè il valore di iscrizione degli immobili è stato prudenzialmente annotato in misura inferiore al valore risultante dalla perizia (rivalutazione 80%) non si è proceduto ad alcun ammortamento. La diminuzione del valore immobiliare a fine anno è dovuta alla vendita di un appartamento con box e un box singolo in Via Papa Giovanni XXIII con una realizzazione di una plusvalenza di euro 13.650,00 e alla vendita di n.3 box in Via G.Rossa con una minusvalenza di euro 966,00. In Via Papa Giovanni XXIII permangono quattro appartamenti e quattro box concessi in godimento ai soci. Inoltre sempre nella struttura di Via Papa Giovanni c'è un box ancora a disposizione.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	7.833	7.833
Valore di bilancio	7.833	7.833
Valore di fine esercizio		
Costo	7.833	7.833
Valore di bilancio	7.833	7.833

Le partecipazioni di altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

- Coop Servizi s.c.r.l. euro 155;
- Confidi Systema! euro 6.455;
- Banca Popolare di Vicenza euro 222;
- Fondazione Barberini euro 1.000.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono stati esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

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	178.198	(56.887)	121.311	121.311
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	38.871	(10.246)	28.625	28.625
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	30.750	30.750	30.750
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	217.069	(36.383)	180.686	180.686

Si segnala che gli altri crediti pari a Euro 30.750,00 sono acconti versati per la realizzazione dei nuovi uffici della Cooperativa.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	686.589	91.892	778.481
Denaro e altri valori in cassa	4.413	(3.286)	1.127
Totale disponibilità liquide	691.002	88.606	779.608

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

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	17.194	(7.880)	9.314
Totale ratei e risconti attivi	17.194	(7.880)	9.314

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

- euro 5.423,00 risconto per assicurazioni;
- euro 2.886,00 risconto sviluppo libro cooperativa;
- euro 531,00 utenze.
- euro 337,00 consulenza annuale per sicurezza e prevenzione sul lavoro.
- euro 137,00 noleggio beni di terzi.

Nota Integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.533	1.075	-		11.608
Riserve di rivalutazione	2.400.572	-	-		2.400.572
Riserva legale	1.090.039	18.619	-		1.108.658
Utile (perdita) dell'esercizio	19.195	-	19.195	14.184	14.184
Totale patrimonio netto	3.520.339	19.694	19.195	14.184	3.535.022

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le somme iscritte nel capitale sociale derivano esclusivamente da conferimenti in denaro. La riserva di rivalutazione per euro 2.400.572 è stata apposta, ai soli fini civilistici, secondo i criteri di cui al D.L. 185/2008; a tal fine si è reso necessario l'iscrizione della componente tributaria, alla voce Fondo imposte differite, esprimibile da un eventuale cessione di beni oggetto di rivalutazione. La riserva legale deriva da utili ed accantonamenti effettuati in precedenti esercizi non sottoposti a tassazione ai sensi del dispositivo di cui all'art.12 della Legge 16/12/1977 n.904. Si rammenta altresì che le somme così accantonate costituiscono, anche agli effetti ed ai sensi dell'art.26 D.L.C.P.S. 1577/47, riserve indivisibili ed è esclusa, per precisa norma statutaria, la possibilità di procedere alla loro distribuzione tra i soci, sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della società che all'atto del suo eventuale scioglimento. 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.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	11.608	B	-
Riserve di rivalutazione	2.400.572	B	2.400.572
Riserva legale	1.108.658	B	1.090.039
Totale	3.520.838		3.490.611
Quota non distribuibile			3.490.611

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

Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		674.470			674.470
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio		674.470			674.470

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore delle dipendenti alla data di chiusura del bilancio è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere alle medesime nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	7.302
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.079
Totale variazioni	1.079
Valore di fine esercizio	8.381

Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, c.c.)

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	3.214.329	(1.799)	3.212.530	1.241.768	1.970.762
Debiti verso banche	1.372.449	(110.217)	1.262.232	112.404	1.149.828
Acconti	111.254	4.808	116.062	116.062	-
Debiti verso fornitori	6.670	(3.673)	2.997	2.997	-
Debiti tributari	36.105	(10.610)	25.495	25.495	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.340	(5.388)	952	952	-
Altri debiti	151.105	1.773	152.878	2.032	150.846
Totale debiti	4.898.252	(125.106)	4.773.146	1.501.710	3.271.436

I "debiti verso soci per finanziamenti" sono costituiti dai debiti verso soci per risparmio sociale suddivisi secondo scadenza. La raccolta di risparmio sociale presso i soci è stata effettuata in ottemperanza dei limiti quantitativi prescritti dalla Deliberazione C.i.c.r. del 19/07/2005 in materia di raccolta e risparmio ai sensi dell'art.11 del D.L. 01/09/1993, n. 385. A tale proposito si precisa che l'importo complessivo di tali prestiti sociali non supera il triplo del patrimonio netto e sugli interessi riconosciuti ai soci viene applicata la ritenuta fiscale pari al 26% secondo le normative legislative vigenti.

I "debiti verso banche" suddivisi secondo scadenza sono costituiti:

- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario per intervento in Via Brasca euro 1.188.985;
- Banca Intesa San Paolo : mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII euro 1.311;
- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario locale commerciale in Via Michelangelo euro 34.015;
- Banca Intesa San Paolo: Finanziamento -emergenza COVID-19 euro 37.922.

La voce acconti è relativa ad acconti ricevuti per la vendita di un appartamento in Via Papa Giovanni XXIII.

Nella voce "debiti tributari" è iscritto il debito irpef per le ritenute operate alla fonte sugli interessi maturati a fine anno sui depositi di risparmio sociale per euro 15.518; per ritenute operate sulle competenze da lavoro dipendente e da lavoro autonomo per euro 1.428; per imposte correnti d'esercizio (Ires e Irap) per euro 8.549.

I debiti verso istituti di previdenza sono relativi a debiti verso Inps per euro 952.

La voce "debiti verso altri" è relativa:

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Brasca euro 59.167,
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Michelangelo euro 46.452;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Cavour euro 14.708;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Guarnerio euro 4.072;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Rossa euro 7.260;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via F.Ili Bandiera euro 5.140;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Giovanni XXIII euro 14.047;
- altri debiti euro 2.032,00.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2024 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, la Cooperativa si è avvalsa della facoltà concessa dall'art.12 del D.Lgs.139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti. Peraltro si ritiene che gli effetti derivati dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso Soci per finanziamenti	-	-	3.212.530	3.212.530
Debiti verso banche	1.224.310	1.224.310	37.922	1.262.232
Acconti	-	-	116.062	116.062
Debiti verso fornitori	-	-	2.997	2.997
Debiti tributari	-	-	25.495	25.495
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	952	952
Altri debiti	-	-	152.878	152.878
Totale debiti	1.224.310	1.224.310	3.548.836	4.773.146

Finanziamenti effettuati da soci della società

Trattasi della raccolta di prestito sociale, la cui movimentazione, distintamente per il prestito sociale ordinario e vincolato, è sintetizzata nel seguente prospetto:

PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	Importo
SALDO AL 1/1/2024	1.796.500,01
INTERESSI NETTI 2024	6.957,15
VERSAMENTI	556.904,96
PRELIEVI	1.118.594,00
SALDO AL 31/12/2024	1.241.768,12

PRESTITO VINCOLATO 36 MESI INIZIO 1/1/23 FINE 31/12/2025	Importo
SALDO AL 1/1/2024	1.059.786,22
INTERESSI	15.684,85
VERSAMENTI	0
PRELIEVI	0
SALDO AL 31/12/2024	1.075.471,07

PRESTITO VINCOLATO 5 ANNI INIZIO 1/1/2020 FINE 31/12/2024	Importo
SALDO AL 1/1/2024	358.043,07
INTERESSI	7.418,66
VERSAMENTI	0
PRELIEVI	365.461,73
SALDO AL 31/12/2024	0

PRESTITO VINCOLATO 3 ANNI INIZIO 1/1/2024 FINE 31/12/2026	Importo
SALDO AL 1/1/2024	829.000,00
INTERESSI	13.934,14
VERSAMENTI	72.500,00
PRELIEVI	20.143,23
SALDO AL 31/12/2024	895.290,91

In ottemperanza a quanto previsto dal vigente Regolamento di Prestito Sociale, gli interessi maturati al 31 dicembre di ogni anno sono capitalizzati, e resi disponibili ai soci prestatori, il 1° gennaio dell'anno successivo.

L'importo maturato a tutto il 31/12/2024 trova accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2025.

Sugli interessi remunerati ai soci viene operata una ritenuta a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 26. Sul deposito sociale non grava alcun tipo di spesa.

In adempimento alle istruzioni della Banca d'Italia, pubblicate sulla G.U. del 19/11/2016 N. 271, si evidenzia che il saldo di ciascun libretto di deposito, alla data del 31/12/2024, rientrava nel limite massimo consentito dalla Legge. Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato. Si segnala che nell'anno 2024 cambierà la normativa, viste le previsioni della L.205 del 27/12/2017 commi 239-243 (legge di bilancio) ma siamo ancora in attesa dei decreti attuativi e delle deliberazioni del CICR.

RAPPORTO PRESTITO SOCIALE/PATRIMONIO NETTO	
Prestito sociale ordinario al 31.12.2024	1.214.768
Prestito sociale vincolato al 31.12.2024	1.970.762
Totale prestito sociale al 31.12.2024	3.212.530
Patrimonio netto al 31.12.2023 (ultimo bilancio approvato)	3.520.339
Rapporto Prestito Sociale/Patrimonio netto	0,92

La raccolta complessiva di prestito sociale, alla data di riferimento del bilancio in esame, risulta pertanto rientrare nei limiti imposti dalla normativa, senza necessità di assumere garanzia alcuna. Infine, l'indice di struttura finanziaria evidenzia un sostanziale equilibrio tra fonti di finanziamento e impieghi della cooperativa.

INDICE DI STRUTTURA	31/12/2024
Patrimonio netto	3.535.022
Fondo imposte differite	674.470
Tattamento di fine rapporto	8.381
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	3.383.840
Totale fonti di finanziamento di medio/lungo termine	7.601.713
Immobilizzazioni immateriali	2.890
Immobilizzazioni materiali	8.046.576
Immobilizzazioni finanziarie	7.833
Totale impieghi immobilizzati	8.057.298
Indice di struttura (Pat + Dm/I)/AI	0,95

La verifica sul rispetto della liquidità viene effettuata alla data del 31/12/2024 e viene evidenziata nella tabella seguente:

LIQUIDITÀ	
Saldo cassa al 31/12/2024	1.127
Banca c/c attivo al 31/12/2024	778.481
Crediti verso clienti	121.311
Totale liquidità al 31/12/2024	900.918
Prestito sociale ordinario al 31/12/2024	1.241.768
Quota Prestito soc.vinc.a 60 mesi al 31/12/2024	716.981
Quota Prestito soc.vinc.a 36 mesi al 31/12/2024	298.430
Totale prestito sociale al 31/12/2024	2.257.179
Rapporto Liquidità/Prestito sociale	39,91%

Il rapporto di liquidità nell'anno 2024 rimane sempre sopra i parametri.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	21.404	1.483	22.887
Totale ratei e risconti passivi	21.404	1.483	22.887

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

- euro 19.440 risconti per affitti;
- euro 1.626 ratei ferie permessi e Rol dipendenti;
- euro 1.821 consulenze e servizi amministrativi.

Nota Integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi per vendite sono riconosciute al momento del trasferimento della proprietà che si identifica con il rogito notarile. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti commerciali	10.350
Canoni	373.324
Vendite	0
Totale	383.674

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	77.470
Altri	59.452
Totale	136.922

Oneri finanziari verso altri riguardano gli interessi pagati ai soci per il risparmio sociale. Inoltre i proventi finanziari per euro 1.487,00 riguardano interessi pagati dai soci per il ritardato pagamento dei canoni di godimento.

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

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 imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Si precisa che per la somma accantonata ai fini Irap ci si è avvalsi delle agevolazioni specifiche delle Cooperative Edilizie D.Lgs.446/97 art.17, 4 comma.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2023	Variazioni
8.549	16.961	(8.412)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	8.549	16.961	(8.412)
IRES	5.241	12.717	(7.476)
IRAP	3.308	4.244	(936)
Imposte differite (anticipate)	0	0	0

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

FISCALITÀ DIFFERITA / ANTICIPATA

La fiscalità differita viene espressa, come detto a commento della voce "Fondi rischi e oneri", dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 674.470 a seguito della rivalutazione di cui art.15 D.L.185/2008. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle aliquote attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno. Nell'anno 2023 nessuna svalutazione del fondo per rischi ed oneri.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	674.470
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	674.470

Nota Integrativa abbreviata, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad Amministratori e Sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	49.649	10.192

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione pari a euro 49.649. Si rammenta che quanto iscritto alla voce B 7) del conto economico è comprensivo degli oneri sostenuti dalla società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.747
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.747

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art.2427, primo comma, n.19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari. Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati (Rif.art.2427-bis, primocomma, n.1, C.c.) La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Come segnalato tra i debiti ci sono tre mutui garantiti da ipoteche e nello specifico: Mutuo Ipotecario per intervento in Via Brasca rilasciato da Intesa San Paolo per un debito residuo di euro 1.188.985,00, l'intera ipoteca grava su tutti gli immobili. Mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII (Condominio Scotti) rilasciato da ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa Sanpaolo per un debito residuo di euro 1.311,00 l'intera ipoteca grava su un unico appartamento. Mutuo ipotecario per liquidità rilasciato dalla Banca Popolare di Vicenza per un debito residuo di euro 34.015,00, rilasciata garanzia immobile commerciale nel complesso di Via Michelangelo.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Nessuna operazione con parti correlate realizzate dalla società.

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

Durante la riunione del Consiglio di amministrazione del 7 febbraio 2025, a seguito delle dimissioni del consigliere Diego Torri, il presidente della commissione elettorale ha proposto, in base a un'indagine preliminare, di sostituire il signor Torri con il socio Claudio Pilotti. Il Consiglio di amministrazione ha approvato all'unanimità tale proposta di cooptazione, che sarà soggetta a ratifica nella prossima assemblea di bilancio. Nel mese di maggio è previsto il rinnovo del collegio sindacale che finirà il suo mandato triennale così come la società di revisione dovrà essere individuata in quanto quella in carica andrà in scadenza.

Sempre nel mese di maggio è previsto, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 39/2010 e su proposta del collegio sindacale, il rinnovo dell'incarico alla società di revisione contabile, sia per l'attività di revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio, sia per la revisione contabile ai sensi dell'art. 15 della L. 59/92.

In virtù della recente elezione del Consiglio di amministrazione lo stesso ha deciso di definire entro il primo quadrimestre del 2025 un piano di mandato per il prossimo triennio. Nell'ambito del piano un focus particolare sarà dedicato ad un'analisi puntuale volta a verificare la sussistenza di adeguati assetti organizzativi della Cooperativa, così come disposto dall'articolo 2086 del Codice Civile, come modificato dal D.lgs. 14/2019. Scopo di questo lavoro di analisi sarà quello di adeguare l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile rendendolo coerente con

l'oggetto sociale e funzionale alla propria natura mutualistica e dimensione. Un assetto utile a rilevare tempestivamente i segnali di crisi e garantire la continuità aziendale mettendo la cooperativa nella condizione di intercettare per tempo eventuali segnali di difficoltà e di intervenire prontamente per risolverli, assicurando la continuità aziendale.

A tale riguardo saranno predisposte apposite Check-list Operative e report per la gestione patrimoniale, finanziaria ed economica della cooperativa.

Le soluzioni adottate saranno proporzionate alle caratteristiche specifiche della cooperativa e adattate alle sue esigenze. In previsione dell'avvio del procedimento relativo alla formazione del nuovo documento di piano e variante del piano dei servizi e delle regole del piano di governo del territorio (PGT) del comune di Trezzo sull'Adda, su invito dello stesso comune la cooperativa ha presentato una serie di suggerimenti e proposte con particolare attenzione al recupero delle unità abitative nel centro storico e zone limitrofe, con finalità di housing sociale, servizi per persone fragili, anziani e giovani.

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

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene il risultato dell'esercizio si propone di destinare l'intero utile a riserva legale ai sensi dell'art.12 Legge 904 del 16/12/1977, previa la sola sottrazione della somma di euro 426 pari al 3% dell'intero utile ai sensi del disposto di cui al 4^a comma, art.11 L.59/1992.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Milanesi*



**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via San Donato, 197
40127 Bologna

T +39 051 6045911

*Ai Soci della
Cooperativa di Abitazioni La Proletaria
Via Giotto 4/B
20056 Trezzo Sull'Adda (MI)*

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitazioni La Proletaria (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

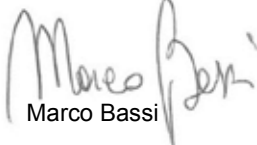
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 11 aprile 2025

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi

Socio



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA soc.coop.

Sede in Trezzo sull'Adda, via Giotto, 4/B
Cod. fiscale e n. Registro Imprese Milano 03385620152 - R.E.A. n. MI - 589807