



RELAZIONE SULLA GESTIONE E BILANCIO 2025





AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

Ai sensi degli articoli da 21 a 25 dello Statuto sociale, i soci sono convocati in assemblea ordinaria il giorno lunedì 27 Aprile 2026 alle ore 8,00 presso la sede legale della cooperativa in Trezzo sull'Adda Via Giotto 6, con seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Esame ed approvazione del Bilancio al 31/12/2025 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;
2. Nomina della commissione elettorale per il rinnovo delle cariche sociali in scadenza nel 2027;
3. Approvazione nuovo regolamento di assegnazione in godimento degli alloggi.

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

***Sabato 23 maggio 2026 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, 11 aprile 2026

Il Presidente
Marco Milanesi



SOMMARIO

Gli organi sociali della Cooperativa al 31/12/2025	pag. 6
Relazione sulla gestione dell'esercizio 2025	pag. 7
Relazione del Collegio Sindacale per l'esercizio 2025	pag. 29
Bilancio di esercizio e Nota Integrativa al 31/12/2025	pag. 33
Relazione della Società di Revisione sul bilancio al 31/12/2025	pag. 55



GLI ORGANI SOCIALI DELLA COOPERATIVA AL 31/12/2025

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Milanesi Marco	20/11/1965
Vice Presidente	Sfreddo Giorgio	29/04/1960
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
Consigliere	Pilotti Claudio	28/09/1965

COLLEGIO SINDACALE

Sindaco effettivo	Cavazza Claudia (PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE) Iscrizione Registro Revisori Legali n. 119898	23/04/1968
Sindaco effettivo	Panzetti Attilio Pietro 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	Del Re Chiara 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 Thornton S.P.A.
Milano

CONSULENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

Dott. Riccardo Previtali
Bergamo



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025

Cari Soci, Care Socie

a nome del Consiglio di Amministrazione vi porgo il più cordiale benvenuto a questa Assemblea, convocata per l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025.

L'approvazione del bilancio non è un semplice adempimento formale: è il momento in cui la cooperativa rende conto ai propri soci di come le risorse comuni sono state gestite. È un atto di trasparenza e di democrazia cooperativa a cui attribuiamo grande valore.

L'esercizio che ci apprestiamo ad esaminare si è chiuso confermando il percorso di consolidamento patrimoniale che la cooperativa sta portando avanti con costanza. Abbiamo operato in un contesto esterno ancora segnato dall'incertezza del quadro economico generale, dall'andamento dei tassi di interesse e dai costi crescenti di materiali e servizi, fattori che hanno richiesto attenzione e prudenza nella gestione.

Nonostante ciò, i risultati che vi presenteremo testimoniano la solidità della nostra cooperativa e la capacità di tutelare il patrimonio e il risparmio dei soci. Nelle prossime pagine illustreremo nel dettaglio i numeri e le scelte che hanno caratterizzato l'anno trascorso.

Capitolo 1. Contesto macroeconomico

(Fonte dati economici: Bollettino Economico Banca d'Italia n. 1/2026; Proiezioni macroeconomiche BCE, dicembre 2025; OECD Economic Outlook, Interim Report marzo 2026)

L'esercizio 2025 si è chiuso confermando una fase di resilienza moderata dell'economia globale, pur in un contesto segnato da incertezze straordinarie. Il perdurare di due gravi conflitti — la guerra russo-ucraina e la crisi in Medio Oriente — ha continuato a condizionare i mercati energetici, le catene di approvvigionamento e la fiducia di famiglie e imprese.

A queste tensioni si è aggiunta, nella seconda metà del 2025, la decisione dell'amministrazione statunitense di imporre un nuovo e aggressivo regime di dazi commerciali, con tariffe generalizzate che hanno raggiunto un'aliquota media effettiva intorno al 10%, il livello più elevato degli ultimi decenni per gli Stati Uniti.

Il passaggio al 2026 è segnato da un ulteriore deterioramento del quadro geopolitico: l'escalation del conflitto mediorientale ha provocato tensioni sullo Stretto di Hormuz con conseguenti rincari del greggio, mentre l'incertezza legata alle politiche commerciali americane — pur dopo la pronuncia della Corte Suprema USA che ne ha limitato la portata — ha contribuito a una revisione al ribasso delle previsioni di crescita globale da parte di tutti i principali organismi internazionali.

Per una cooperativa di abitanti come la nostra, questi scenari impongono una gestione prudente delle riserve e un monitoraggio costante dei costi energetici e dei materiali edili, a tutela del patrimonio sociale e della continuità del modello mutualistico.

1.1 Panoramica Globale: la crescita divergente

Nel corso del 2025 l'economia mondiale ha registrato una crescita stimata intorno al 3,2%, in linea con il 2024, ma con significative divergenze tra le principali aree.

Gli Stati Uniti hanno chiuso il 2025 con una crescita del PIL di circa il 2,0%, sostenuta dai massicci investimenti in intelligenza artificiale e dalla tenuta dei consumi interni, pur in presenza di un graduale raffreddamento del mercato del lavoro. L'impatto inflazionistico delle nuove tariffe commerciali — che secondo le analisi più accreditate hanno trasferito il 96% dell'onere sugli acquirenti americani — ha tuttavia sollevato il tasso d'inflazione verso il 3%, erodendo parte del potere d'acquisto delle famiglie. Le previsioni per il 2026 indicano un rallentamento all'1,7% (OCSE, marzo 2026), anche per effetto della stretta sugli investimenti pubblici non militari e dell'impatto cumulato dei dazi.

L'Area Euro ha rallentato allo 0,8% nel 2025, penalizzata strutturalmente dai costi energetici — ancora superiori a quelli nordamericani — e dalla debolezza del comparto manifatturiero, in particolare in Germania (+0,3%). La domanda interna è rimasta fiacca, nonostante un mercato del lavoro resiliente con un tasso di disoccupazione vicino ai minimi storici (6,4%). Le proiezioni OCSE di marzo 2026 indicano una crescita dell'Area Euro allo 0,8% anche nel 2026, con una significativa revisione al ribasso rispetto all'1,2% previsto solo tre mesi prima, a causa dello shock energetico legato alla crisi mediorientale.

La Cina ha mantenuto nel 2025 un tasso di crescita del 5,0%, in linea con gli obiettivi governativi, ma appesantita dalla persistente crisi del settore immobiliare che continua a frenare la domanda interna e a condizionare il commercio globale. Per il 2026, l'OCSE prevede un rallentamento al 4,4%.

TAB. 1.1 – CRESCITA DEL PIL NELLE PRINCIPALI ECONOMIE

Area/Paese	PIL 2024 (%)	PIL 2025 (%)	Previsione PIL 2026 (%)	Fonte
Mondo	3,2	3,2	3	OCSE, marzo 2026
Stati Uniti	2,8	2	1,7	OCSE, marzo 2026
Area Euro	0,8	0,8	0,8	OCSE, marzo 2026
Germania	0	0,3	0,5	OCSE, dicembre 2025
Francia	1,1	0,7	1,2	OCSE, dicembre 2025
Italia	0,5	0,5	0,6	OCSE/Istat, marzo 2026
Cina	4,9	5	4,4	OCSE, marzo 2026

Nota: Le previsioni di marzo 2026 incorporano l'impatto dello shock energetico legato alla crisi mediorientale e il nuovo regime tariffario statunitense. Per il 2026 il rischio di una revisione ulteriore al ribasso resta concreto, in particolare in caso di prolungamento dei conflitti in atto.

1.2 Politica Monetaria: il ciclo di allentamento della BCE e l’impatto sui mutui

Il 2025 è stato caratterizzato da un profondo cambiamento nella politica monetaria della Banca Centrale Europea. Dopo la fase di rialzi aggressivi del 2022-2023, nel corso del 2024-2025 la BCE ha avviato e completato un significativo ciclo di allentamento, con otto riduzioni consecutive dei tassi di riferimento a partire da giugno 2024.

Al 31 dicembre 2025, i tassi di riferimento si attestavano ai seguenti livelli:

- Tasso sui depositi presso la BCE: 2,00% (dal 4,00% di giugno 2024)
- Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali: 2,15%
- Tasso sui prestiti marginali: 2,40%

Si tratta di una riduzione complessiva di 200 punti base sul tasso depositi in poco più di un anno, un intervento di portata storica che ha progressivamente alleggerito il costo del denaro per famiglie e imprese.

Nella riunione di dicembre 2025, il Consiglio direttivo ha mantenuto invariati i tassi, adottando un approccio “guidato dai dati” senza vincolarsi a un percorso predefinito per il 2026. Le proiezioni degli esperti BCE indicavano un’inflazione in rientro verso l’obiettivo del 2%: 2,1% nel 2025, 1,9% nel 2026 e 1,8% nel 2027.

TAB. 1.2 – TASSI DI INTERESSE: CONFRONTO DICEMBRE 2024 VS DICEMBRE 2025

Indicatore	dic-24	dic-25	Variazione
Tasso BCE - Depositi	3,00%	2,00%	–1,00 p.p.
Tasso BCE - Rifinanziamento principale	3,15%	2,15%	–1,00 p.p.
Tasso BCE - Prestiti marginali	3,40%	2,40%	–1,00 p.p.
Federal Reserve (USA)	4,25%–4,50%	4,25%–4,50%	invariato
Euribor 3 mesi (media dicembre)	2,89%	2,04%	–0,85 p.p.
Rendimento BTP 10 anni	~3,50%	~3,44%	–0,06 p.p.
Spread BTP-Bund 10 anni	~115 bps	~70 bps	–45 bps

1.3 Impatto sul costo del credito per le famiglie italiane.

La trasmissione della politica monetaria al mercato dei mutui è stata graduale ma tangibile.

Il tasso medio sui nuovi mutui residenziali (TAEG) si è attestato al 3,81% a dicembre 2025, mentre il TAN medio dei mutui a tasso variabile è sceso dal 3,71% di gennaio al 2,66% di dicembre 2025, beneficiando direttamente della discesa dell'Euribor. Lo spread BTP-Bund è sceso fino a circa 70 punti base — il livello più basso dal 2009 — segnale di una ritrovata fiducia dei mercati nella solidità fiscale italiana.

Questa compressione del differenziale rappresenta una notizia positiva per il costo del rifinanziamento del debito pubblico e, indirettamente, per le condizioni di accesso al credito delle cooperative edilizie.

Per la nostra Cooperativa, il **contesto dei tassi** in discesa agevola la pianificazione di eventuali nuovi finanziamenti per interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria. Al contempo, la riduzione dei tassi influisce sui rendimenti del prestito sociale, richiedendo un attento bilanciamento tra competitività della remunerazione offerta ai soci prestatori e sostenibilità economica della raccolta.

1.4 Inflazione: il rientro graduale tra servizi rigidi e nuove tensioni energetiche

L'inflazione nel 2025 ha confermato il percorso di rientro avviato nel 2024, pur con una dinamica non uniforme tra le diverse componenti.

Nell'Area Euro, l'inflazione armonizzata (HICP) ha chiuso dicembre 2025 all'1,9%, in discesa dal 2,1% di novembre. La media annua 2025 si è attestata al 2,1%, praticamente in linea con l'obiettivo BCE del 2%. Tuttavia, l'inflazione dei servizi si è confermata la componente più rigida, scendendo più lentamente del previsto e spingendo la BCE a rivedere al rialzo le previsioni per il 2026 (inflazione core al 2,2%).

In Italia, l'indice NIC ha registrato un +1,2% a dicembre 2025 su base annua, con una media annua del +1,5% — in leggero aumento rispetto al +1,0% del 2024, ma ancora su livelli moderati. L'inflazione di fondo è scesa lievemente all'1,9% (dal 2,0% del 2024), mentre gli alimentari hanno evidenziato un'accelerazione al 2,8%.

TAB. 1.3 – INFLAZIONE AREA EURO (DICEMBRE 2025)

Voce	Dicembre 2024 (%)	Dicembre 2025 (%)	Media annua 2025 (%)
Inflazione totale (HICP)	2,4	1,9	2,1
Inflazione di fondo	2,7	2	2,4
Inflazione servizi	4	2,7	–

TAB. 1.4 – INFLAZIONE ITALIA E COSTO DEL CREDITO

Voce	2024	2025	Note
Inflazione NIC (media annua)	1,00%	1,50%	Fonte: ISTAT, gennaio 2026
Inflazione di fondo (core)	2,00%	1,90%	Al netto di energia e alimentari
Servizi	2,80%	2,70%	Componente più rigida
Energia	–11,3%	–3,8%	Calo in decelerazione
Alimentari	2,20%	2,80%	In accelerazione
Tasso mutui residenziali (TAEG, dic.)	3,50%	3,81%	Fonte: Banca d'Italia
Tasso prestiti imprese	4,50%	–	In riduzione nel 2025

Attenzione per il 2026: Il rialzo dei prezzi energetici di inizio 2026, legato alla crisi mediorientale, rischia di innescare una nuova pressione inflattiva che potrebbe colpire i costi di gestione degli immobili della cooperativa (riscaldamento, manutenzioni) e rallentare il percorso di riduzione dei tassi da parte della BCE.

1.5 Focus Italia: crescita modesta, occupazione resiliente ma pressione fiscale record

L'Italia ha chiuso il 2025 con una crescita del PIL dello 0,5%, invariata rispetto al 2024, confermando un andamento di espansione lenta ma costante. Il dato è lievemente inferiore alle attese di inizio anno (+0,8%), a causa della debolezza delle esportazioni — colpite dalle tariffe USA e dal rallentamento della domanda cinese — e della cautela nei consumi delle famiglie.

Le proiezioni per il 2026 indicano una crescita contenuta dello 0,6% (OCSE / Banca d'Italia), sostenuta dall'accelerazione degli investimenti pubblici legati al PNRR in vista della scadenza del programma. Tuttavia, il rischio di recessione per il 2026 resta concreto qualora i conflitti in atto dovessero ulteriormente prolungarsi e il costo dell'energia tornasse a livelli critici.

TAB. 1.5 – ITALIA: CRESCITA, INFLAZIONE E INVESTIMENTI

Parametro	2024	2025	Previsione 2026	Fonte
PIL reale	0,50%	0,50%	0,60%	OCSE/Istat, marzo 2026
Inflazione (NIC, media annua)	1,00%	1,50%	1,90%	ISTAT/BCE, dicembre 2025
Tasso di disoccupazione	6,50%	~6,4%	stabile	ISTAT/Eurostat
Investimenti fissi lordi	2,50%	3,50%	+3,2% (est.)	ISTAT

Il mercato del lavoro si è confermato solido, con un tasso di disoccupazione ai minimi storici intorno al 6,4%. Gli investimenti fissi lordi hanno registrato una crescita robusta del +3,5%, trainata dalla spesa per il PNRR, elemento che sostiene direttamente la domanda abitativa e valida la missione di una cooperativa che investe nel proprio patrimonio immobiliare.

1.6 Reddito delle famiglie, risparmio e pressione fiscale

Il 2025 ha evidenziato un paradosso significativo: il reddito disponibile delle famiglie italiane è cresciuto del 2,4%, e il potere d'acquisto ha registrato un incremento dello 0,9% in termini reali, ma la propensione al consumo è rimasta contenuta. Le famiglie hanno preferito accumulare risparmio precauzionale, segnale inequivocabile di una diffusa percezione di incertezza legata al quadro geopolitico e alla volatilità dei mercati.

A pesare sulla capacità di spesa delle famiglie ha contribuito l'aumento della pressione fiscale, salita nel 2025 al 43,1% del PIL il livello più alto degli ultimi 11 anni, in crescita di 0,7 punti percentuali rispetto al 42,4% del 2024.

Nel quarto trimestre 2025 la pressione fiscale ha toccato il 51,4%, con un aumento di 0,8 punti rispetto allo stesso periodo del 2024.

TAB. 1.6 – REDDITO DISPONIBILE E PRESSIONE FISCALE

Voce	2024	2025	Previsione 2026	Fonte
Reddito disponibile famiglie (var. %)	2,90%	2,40%	in rallentamento	ISTAT, marzo 2026
Potere d'acquisto (var. % reale)	1,50%	0,90%	–	ISTAT
Pressione fiscale Italia (% PIL)	42,40%	43,10%	–	ISTAT, marzo 2026
Pressione fiscale Area Euro (% PIL)	40,20%	–	–	Eurostat
Propensione al risparmio	elevata	molto elevata	–	Banca d'Italia

1.7 Considerazioni per la Cooperativa

Il quadro macroeconomico del 2025, pur in una cornice di moderata stabilità, impone alla nostra Cooperativa un atteggiamento di prudenza strategica. I fattori da monitorare con particolare attenzione nel 2026 sono:

- Costi energetici e materiali edili: lo shock petrolifero legato alla crisi mediorientale potrebbe riflettersi sui costi di riscaldamento e manutenzione del patrimonio immobiliare.
- Tassi di interesse: la fase di allentamento monetario ha creato condizioni favorevoli per il rifinanziamento, ma l'eventuale ripresa dell'inflazione potrebbe interrompere il percorso di riduzione dei tassi.

- Pressione fiscale e reddito delle famiglie: l'aumento della pressione fiscale al 43,1% e il rallentamento del reddito disponibile richiedono attenzione alla sostenibilità dei canoni di godimento e alla tutela del potere d'acquisto dei soci.

Rischio recessione: la previsione di crescita italiana allo 0,6% nel 2026 è fragile e soggetta a rischi al ribasso, in particolare in caso di ulteriore escalation dei conflitti o di inasprimento delle politiche commerciali internazionali.

In questo contesto, la solidità patrimoniale della Cooperativa, con un patrimonio netto di € 3.555.136 e un rapporto liquidità/prestito sociale del 31,50% — superiore alla soglia prudenziale del 30% — rappresenta un presidio fondamentale. La gestione prudente delle risorse e la tutela del risparmio dei soci prestatori restano le priorità strategiche per affrontare le sfide del 2026 con la serenità necessaria.

Fonti: Bollettino Economico Banca d'Italia n. 1/2026; Proiezioni macroeconomiche BCE, dicembre 2025; OECD Economic Outlook Interim Report, marzo 2026; ISTAT, Prezzi al consumo dicembre 2025; ISTAT. Per ulteriori dati del bilancio di esercizio 2025 consultare la sezione dedicata del fascicolo di bilancio che segue.

Capitolo 2. Il mercato immobiliare in Italia

Il mercato residenziale, superata la contrazione del 2024, mostra una ripresa strutturale certificata da un aumento delle vendite dell'11,2% nel primo trimestre 2025. Le proiezioni indicano un consolidamento dei volumi per l'anno in corso e un'ulteriore accelerazione nel 2026 (fino a 800.000 unità), trainata da un incremento del fatturato di settore dell'8,4%.

Prezzi delle abitazioni. L'indice IPAB (ISTAT) del Q1 2025 registra un aumento annuo dei prezzi delle abitazioni del +4,4%, con una netta polarizzazione: +4,9% per le abitazioni esistenti (massimo dal 2010) e solo +1,5% per le nuove. Per il biennio 2026-2027 la crescita si stabilizzerà intorno a +1,5% annuo a livello nazionale.

La ripresa del settore è trainata dal mercato creditizio: i tagli BCE hanno portato il TAEG medio sui mutui dal ~5% del 2023 all'attuale 3,5%, riattivando la domanda. Nel Q1 2025 gli acquisti con mutuo sono cresciuti del +32,7%, superando il 41% delle compravendite totali, mentre gli acquisti senza credito calano dell'1,4%. Le nuove erogazioni 2025 sono stimate a 45,8 miliardi, con il mercato delle surroghe in rapido esaurimento (da 7,1 miliardi nel 2025 a 4,4 miliardi nel 2027).

ANALISI DI MERCATO — SETTORE RESIDENZIALE

Compravendite residenziali in Italia (2022-2026)

Fonte: ISTAT / OMI Agenzia delle Entrate — Stime e proiezioni di settore 2025-2026



Nota di lettura:

Il mercato immobiliare in Italia ha raggiunto il picco nel 2022 (799.000 transazioni) per poi ridursi progressivamente fino al minimo del 2024.

I segnali di ripresa sono confermati dall'incremento dell'11,2% registrato nel Q1 2025.

Le stime per il biennio 2025-2026 indicano un ritorno verso i livelli pre-contrazione, con circa 760.500 e 786.500 transazioni rispettivamente.

Variazione prezzi abitazioni: nuove vs esistenti (2023–2026)

Fonte: ISTAT IPAB — Stime di settore 2025–2026

**Nota di lettura:**

I prezzi delle abitazioni esistenti mostrano una dinamica più accentuata rispetto alle nuove costruzioni: nel Q1 2025 la variazione annua raggiunge il +4,9%, valore massimo dal 2010, trainata dalla scarsa offerta di stock di qualità sul mercato secondario.

Le abitazioni nuove registrano invece un progressivo rallentamento (+3,2% nel 2023, +3,0% nel 2024, +1,5% stimato nel 2025).

Le proiezioni per il 2026 indicano una convergenza di entrambe le categorie su valori moderati (+1,5%), in linea con un contesto di graduale normalizzazione dei tassi di interesse.

2.1 Mercato creditizio e domanda di mutui Ipotecari

La riduzione del TAEG medio dai picchi del **~5% del 2023** al **3,5% nel 2025** ha riattivato con forza la domanda di credito ipotecario. Gli acquisti finanziati da mutuo sono balzati del **+32,7% nel Q1 2025**, a fronte di un contestuale **calo dell'1,4%** degli acquisti effettuati senza ricorso al credito – dato che conferma come il miglioramento delle condizioni di finanziamento nel 2025 abbia riportato sul mercato acquirenti precedentemente esclusi. Le erogazioni di nuovi mutui per il 2025 sono stimate a **45,8 miliardi di euro**. La BCE rimane un fattore chiave: ulteriori riduzioni nel 2026 potrebbero portare il TAEG verso il 3,0%.

Il mercato delle surroghe e sostituzioni è previsto in fisiologica contrazione: da 7,1 miliardi nel 2025 a circa 4,4 miliardi nel 2027, avendo esaurito il bacino dei mutuatari da rinegoziare. Permane un fattore di rischio nell'incertezza geopolitica e nelle tensioni commerciali internazionali, che potrebbero limitare i benefici della politica monetaria espansiva.

TABELLA 2.1 - MERCATO DEL CREDITO IPOTECARIO: INDICATORI CHIAVE (2024–2026)

Indicatore	2024 (Consuntivo)	2025 (Stima)	2026 (Prev.)	Trend
Tasso BCE (depositi)	~3,4%	2,00%	~1,75%	↓
TAEG medio mutui ipotecari	~3,9%	3,50%	~3,0%	↓
Erogazioni nuovi mutui	~35 miliardi €	45,8 mld € (+32,7% Q1)	~50 miliardi €	↑
Acquisti con mutuo / tot. transaz.	~35%	>41%	~43%	↑
Acquisti senza mutuo	dato n.d.	-1,4% (Q1 2025)	n.d.	↓
Surroghe e sostituzioni	+19,6% vs 2023	7,1 miliardi €	4,4 mld € (in esaur.)	↓

Fonte: BCE, ABI, EURISC – Sistema CRIF, stime settore 2025–2026
PRECEDENTE ALLO SCOPPIO DELLA GUERRA DEL GOLFO

Mercato Creditizio: Tassi e Domanda di Mutui Ipotecari



Grafico 3 – Tasso BCE, TAEG Medio e Nuovi Mutui Erogati (2023–2026). Nota: acquisti senza mutuo -1,4% nel Q1 2025

2.3 Andamento dei canoni di affitto nell'Area metropolitana di Milano

Il mercato delle locazioni nell'Area Metropolitana Milanese è al centro dell'emergenza abitativa nazionale. Lo squilibrio tra domanda crescente e offerta ridotta — erosa dagli affitti brevi e dalle attese speculative legate alle Olimpiadi 2026 — spinge i canoni a livelli insostenibili. Per il 2026 si prevede una crescita degli affitti dell'8,1%, contro un +3,1% dei prezzi di vendita.

A livello territoriale Milano è fortemente disomogenea: il Centro Storico e i quartieri di pregio superano stabilmente i 30-31 €/mq mensili, mentre le tensioni più acute si concentrano nelle zone periferiche e semicentrali (Bovisa, Cimiano, Niguarda, Corvetto), dove la rigenerazione urbana e il prolungamento delle metro generano aumenti dell'8-10% annuo, con punte oltre il 20% nelle aree più dinamiche.

Si segnala inoltre una grave anomalia strutturale sulle piccole metrature: la forte domanda di studenti e giovani lavoratori ha portato i monolocali a una media di 30,2 €/mq al mese (+6,76%), valore nettamente superiore a bilocali e trilocali, penalizzando le categorie in fase di primo ingresso nel mercato del lavoro e dell'autonomia abitativa.

ANALISI DI MERCATO — CANONI DI LOCAZIONE

Canoni medi di locazione per tipologia — Milano città

€/mese · 2024 consuntivo | 2025 stima | 2026 previsione

Fonte: OMI Agenzia Entrate · Portali Immobiliari · Escluse spese condominiali



Nota di lettura:

I canoni medi di locazione a Milano città mostrano una crescita sostenuta nel triennio 2024–2026, con incrementi complessivi stimati tra il +20% e il +22% rispetto al 2024 consuntivo.

La tipologia trilocale (80–90 mq) raggiunge la previsione più elevata a €2.053/mese nel 2026.

Tali valori di mercato, escludendo le spese condominiali, rappresentano il benchmark di riferimento per la valutazione del vantaggio competitivo del modello cooperativo in regime di godimento.

2.4 Housing Affordability: il peso dell'affitto sul reddito

Il tema dell'insostenibilità economica abitativa (housing affordability) ha raggiunto livelli di allarme sociale, divenendo un fattore di grave espulsione dal tessuto urbano. I dati dell'Agenzia delle Entrate e della Banca d'Italia certificano situazioni critiche che coinvolge trasversalmente diverse fasce di reddito, con ricadute crescenti anche sulla cintura metropolitana.

HOUSING AFFORDABILITY INCIDENZA AFFITTO SUL REDDITO (2025-2026)

- Famiglie primo quintile (fasce deboli) a Milano: l'indice di inaccessibilità alla locazione tocca il 70,8% del reddito netto.
- Lavoratore singolo a Milano: incidenza che sfiora il 73,8% del reddito – il dato più critico rilevato.
- Fascia grigia (secondo quintile / ceto medio): mediamente il 46,2% del reddito destinato all'affitto; soglia di allarme sociale.
- Media nazionale: il 30% del reddito familiare è già al limite della soglia di sostenibilità abitativa.
- Mercato libero Trezzo sull'Adda (stima 2026): incidenza stimata circa 37% del reddito medio locale.
- ✱ Modello cooperativo La Proletaria: incidenza ~20% → piena zona di sostenibilità (obiettivo Legacoop Abitanti: 10-20%).

Fonte: Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate (OMI), stime ufficio studi 2025.

Di fronte alla finanziarizzazione del mercato immobiliare e all'incapacità del mercato libero di rispondere ai bisogni della cosiddetta **“fascia grigia”** del ceto medio, la missione sociale del modello cooperativo di Legacoop Abitanti assume un'importanza cruciale e rinnovata.

La cooperazione di abitanti, attraverso l'assegnazione di alloggi in proprietà indivisa con canoni di godimento sganciati dalle fluttuazioni speculative e indicizzati unicamente ai parametri ISTAT — attestandosi su medie di 60-80 €/mq/anno contro gli oltre 270 € del mercato libero — si conferma lo strumento più efficace per garantire l'accessibilità alla casa, contenendo l'incidenza abitativa entro una quota pienamente sostenibile (10-20% del reddito) e restituendo il diritto alla città ai lavoratori e alle famiglie.

La crisi di affordability milanese ha innescato uno spostamento progressivo e massiccio della domanda verso la regione urbana allargata.

2.5 Analisi del mercato delle locazioni di Trezzo sull'Adda e nei comuni limitrofi

L'Area dell'Adda Martesana, e in particolare il polo di Trezzo sull'Adda, si è trasformata da zona di decentramento a mercato di destinazione primaria. Le famiglie in uscita da Milano cercano in questi territori un compromesso tra costi sostenibili, qualità paesaggistica (Parco Adda Nord) e interconnessione infrastrutturale (M2, A4, TEEM).

Trezzo sull'Adda ha attraversato nel 2025 una fase di fisiologico riassetto, con un temporaneo calo tecnico dei canoni liberi intorno agli 11,04 €/mq mensili (media di rilevazione 2025), dopo il picco del 2024. Il confronto puntuale di marzo evidenzia una variazione di -5,03% anno su anno, in parte attribuibile all'immissione sul mercato di nuove costruzioni.

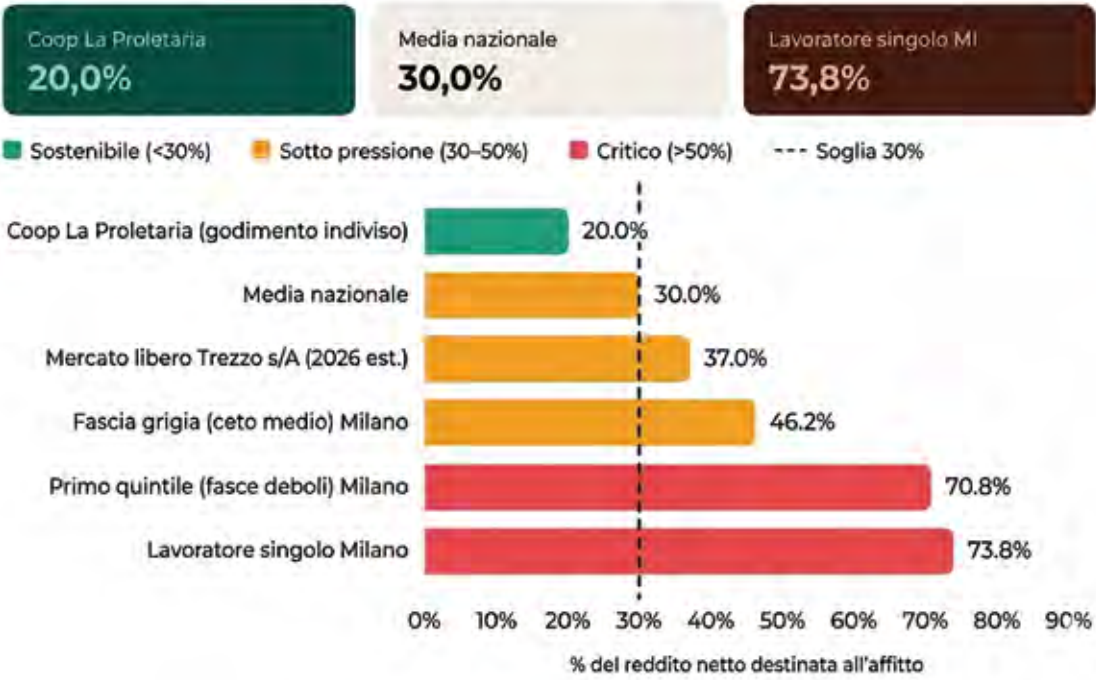
Le proiezioni per l'inizio del 2026, spinte dall'aggiornamento in corso del Piano di Governo del Territorio (PGT) — orientato al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana — indicano una rapida ripresa e un allineamento al rialzo verso gli 11,80 €/mq, collocando Trezzo sull'Adda al primo posto nell'area per attrattività locativa.

L'analisi prende in esame i comuni che costituiscono il confine amministrativo diretto di Trezzo sull'Adda: Vaprio d'Adda (MI), Grezzago (MI), Cornate d'Adda (MB), Capriate San Gervasio (BG), Busnago (MB) e Trezzano Rosa (MI). I dati sono stati elaborati su oltre 200 siti specializzati.

ANALISI DI MERCATO - HOUSING AFFORDABILITY

Incidenza dell'affitto sul reddito familiare

Confronti per fascia e territorio — 2025-2026 · Fonte: Banca d'Italia / Agenzia delle Entrate / Centri studi 2025



Nota di lettura:
La soglia di sostenibilità abitativa è convenzionalmente fissata al 30% del reddito netto familiare. La Cooperativa La Proletaria, con un'incidenza del 20,0% in regime di godimento indiviso, si posiziona significativamente al di sotto di tale soglia, offrendo un vantaggio strutturale di 10 punti percentuali rispetto alla media nazionale e di 17 punti rispetto al mercato libero di Trezzo sull'Adda. Le fasce più vulnerabili del contesto metropolitano milanese raggiungono incidenze superiori al 70%, rendendo evidente il valore sociale del modello cooperativo.

TABELLA 2.2 – INDICATORI CHIAVE DEL MERCATO LOCATIVO (MARZO 2025)

Comune	Canone MESE MQ dic-25 (€/mq)	Var. % (vs dic-24)	Note Dinamiche
Trezzo sull'Adda	10,77 (media 2025: 11,04)	-5,03%	Assestamento post-picco; nuove costruzioni
Vaprio d'Adda	11	8,37%	Tendenza positiva recente
Cornate d'Adda	10,95	12,89%	Forte crescita recente
Busnago	10,54	-7,30%	Assestamento post-picco 2024
Trezzano Rosa	9,86	-4,83%	Assestamento post-picco 2024
Capriate S.G.	9,45	9,37%	Ripresa dopo calo mid-2024
Grezzago	9,28	-7,01%	Canoni più contenuti dell'area
* Coop La Proletaria	~5,70	—	Godimento indiviso, inclusi alloggi Via Brasca in convenzione

Dati rilevati a DICEMBRE 2025. Variazioni vs DICEMBRE 2024. Nota: canone medio annuo Trezzo 2025 circa 11,04 €/mq (in assestamento). Fonte: elaborazione su oltre 200 portali immobiliari.

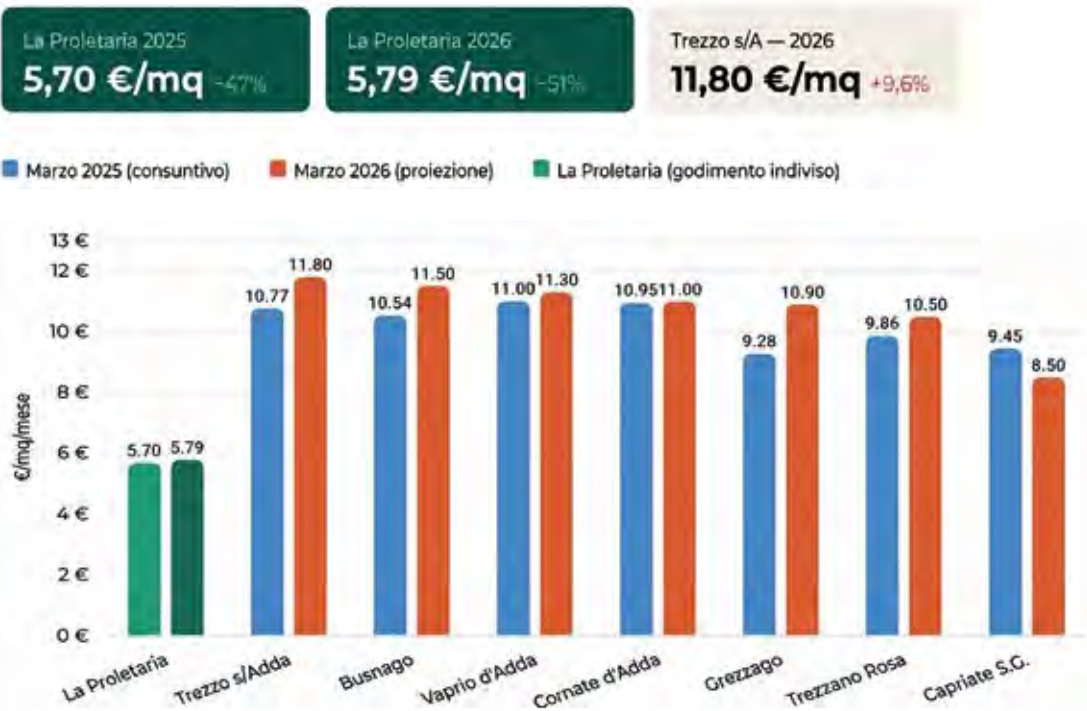
TABELLA 2.3 – PROIEZIONI MERCATO LOCATIVO (MARZO 2026)

Comune	Canone Mar '26 (€/mq)	Var. % (vs Mar '25)	Classif. Canoni	Tendenza	Note Dinamiche
Trezzo sull'Adda *	11,8	+6,8% *	1°	↑ Forte crescita	Mercato trainante; PGT rigenerazione, stop consumo suolo
Busnago	11,5	3,80%	2°	↗ Crescita	Forte attrattività polo commerciale e hub viari
Vaprio d'Adda	11,3	1,10%	3°	→ Stabile/ Crescita	Riqualificazione ex Cartiera Binda
Cornate d'Adda	11	1,30%	4°	→ Stabile	Attrattività comparto naturalistico e fluviale
Grezzago	10,9	1,70%	5°	↗ Crescita	Espansione poli logistici vicini
Trezzano Rosa	10,5	1,10%	6°	→ Stabile	Stock consolidato, ricambio fisiologico limitato
Capriate S.G.	8,5	1,70%	7°	↗ Crescita	Interesse per polo ATTI e area Crespi d'Adda
* Coop La Proletaria	~5,79	—	—	CALMIERATO	Godimento indiviso · -51% vs mercato · Agg. ISTAT

ANALISI DI MERCATO — CANONI LOCALI

Canoni di locazione — Trezzo s/Adda e comuni limitrofi

€/mq/mese · Marzo 2025 consuntivo vs Marzo 2026 proiezione
Fonte: Elaborazione su 200+ portali immobiliari · Dati 2026 proiettati su base storica e IPAB



Nota di lettura:

I canoni di mercato nell'area di Trezzo sull'Adda e comuni limitrofi si attestano tra 8,50 e 11,80 €/mq/mese nella proiezione marzo 2026. La Cooperativa La Proletaria, con un canone di godimento di 5,70 €/mq nel 2025 e 5,79 €/mq stimato nel 2026, si posiziona strutturalmente al di sotto del mercato locale con un vantaggio di circa 47-51 punti percentuali. Tale differenziale rappresenta il principale beneficio economico misurabile per i soci assegnatari in regime di godimento indiviso.

I due dati riferiti alla Cooperativa, pari a 5,70 e 5,79 €/mq mensili, sono calcolati dividendo il totale dei canoni annui percepiti dalla Cooperativa per il totale dei metri quadri degli alloggi assegnati in godimento.

Canoni mensili a confronto — 50 e 75 mq

€/mese · 2025 consuntivo vs 2026 previsione · Trezzo s/Adda e comuni limitrofi

Fonte: Elaborazione su 200+ portali immobiliari · Dati 2026 proiettati su base storica e IPAB



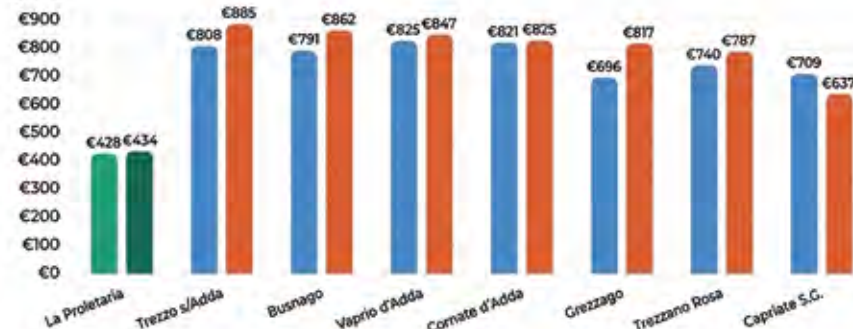
■ Mercato 2025 ■ Mercato 2026 ■ La Proletaria

Canone mensile — bilocale 50 mq

€700

**Canone mensile — trilocale 75 mq**

€1000

**Nota di lettura:**

Il confronto per metratura evidenzia il vantaggio strutturale del modello cooperativo sulle principali tipologie abitative.

Su un bilocale da 50 mq il socio de La Proletaria risparmia circa €250/mese rispetto al mercato di Trezzo, mentre su un trilocale da 75 mq il risparmio sale a €380/mese.

Su base annua il vantaggio complessivo varia da circa €3.000 a oltre €4.500 a seconda della metratura.

* Cooperativa La Proletaria: I canoni di godimento in proprietà indivisa e edilizia convenzionata (es. Via Emilio Brasca). Aggiornamento 2026 con adeguamento ISTAT stimato 1.5%.

Capitolo 3. Analisi aggiornata dei flussi demografici a Trezzo sull'Adda

L'analisi dei flussi demografici di Trezzo sull'Adda conferma una tendenza di crescita moderata ma costante della popolazione, in un quadro di invecchiamento progressivo e di trasformazione delle strutture familiari, elementi strategici per il posizionamento della Cooperativa.

3.1 Popolazione totale e tendenza recente

Al 1° gennaio 2025 Trezzo sull'Adda conta 12.243 abitanti, con un incremento di 136 residenti rispetto all'anno precedente (+1,1%), proseguendo la tendenza di lieve espansione demografica osservato nell'ultimo quinquennio.

Nel periodo più recente i dati possono essere sintetizzati come segue:

- 2021: 11.930 abitanti
- 2022: 11.966 abitanti
- 2023: circa 12.107–12.121 abitanti (fonti Istat/UrbiStat e anagrafe locale)
- 2024: 12.220 abitanti (stima Istat – Città Metropolitana di Milano)
- 2025: 12.243 abitanti.

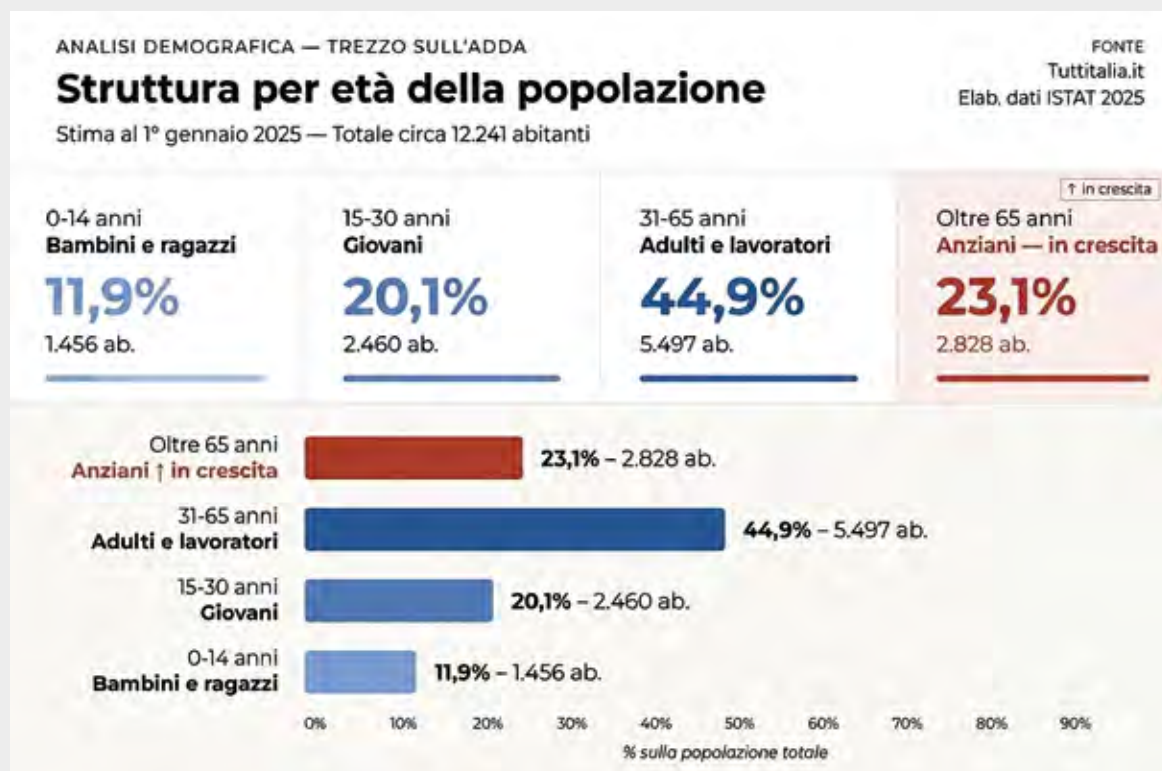
Questi valori confermano una crescita lenta ma stabile, coerente con un comune attrattivo ma ormai maturo dal punto di vista insediativo.



3.2 Struttura per età

La struttura per età al 1° gennaio 2025 mostra una popolazione già matura, con una componente anziana rilevante e una fascia centrale (31–65 anni) ancora prevalente.

Questa articolazione conferma una quota significativa di popolazione over 65, in linea con la tendenza di invecchiamento già osservato negli anni precedenti, e una buona presenza di giovani-adulti (15–30 anni) che rappresentano il bacino potenziale di nuove famiglie e di nuclei unipersonali.



Nota di lettura:

La struttura demografica di Trezzo sull'Adda dal 1° gennaio 2025 evidenzia una prevalenza della **fascia adulta e lavoratrice (31-65 anni, 44,9% - 5.497 abitanti)**, seguita dalla **componente anziana (oltre 65 anni, 23,1% - 2.828 abitanti)** in crescita progressiva. Il progressivo invecchiamento della popolazione locale rafforza la rilevanza sociale del modello cooperativo in regime di godimento come risposta strutturale al fabbisogno abitativo delle fasce meno giovani.

3.3 Nuclei familiari e densità abitativa

Secondo le elaborazioni più recenti disponibili, Trezzo sull'Adda registra oltre 5.500 famiglie residenti (5.506 al 2023), con una dimensione media per nucleo prossima ai 2 componenti, confermando la prevalenza di famiglie piccole e di nuclei unipersonali.

La densità abitativa risulta prossima ai 930–940 abitanti per km² (12.220 abitanti su circa 13 km² nel 2024), nettamente superiore alla media nazionale (circa 195 abitanti/km²) ma ancora inferiore alla media della Città Metropolitana di Milano (oltre 2.000 abitanti/km²). Questo indica un contesto urbano consolidato ma non ancora saturo, con margini per interventi di riqualificazione e per un uso più efficiente del patrimonio edilizio esistente.



3.4 Evoluzione attesa nel prossimo triennio

Sulla base della dinamica recente, dei dati Istat e delle tendenze territoriali analoghe, nel prossimo triennio è plausibile attendersi:

- Un ulteriore invecchiamento della popolazione, con incremento dell'incidenza dei nuclei composti da anziani (in coppia e soli), che potrebbe attestarsi intorno al 30–35% del totale dei nuclei familiari.
- Una sostanziale stabilità del numero di coppie con figli, con possibili leggere flessioni legate al calo delle nascite e al rinvio dei progetti familiari da parte delle giovani generazioni.
- Una crescita moderata ma costante dei nuclei unipersonali sotto i 65 anni e delle coppie senza figli, con un possibile superamento del 25% sul totale dei nuclei, in continuità con le tendenze già in atto nei comuni dell'area metropolitana milanese.

Queste proiezioni vanno intese come scenari di tendenza, utili per il dimensionamento e la tipologia dell'offerta abitativa cooperativa, più che come previsioni puntuali.

3.5 Implicazioni strategiche per “La Proletaria”

Il quadro demografico evidenzia alcune priorità per la Cooperativa, soprattutto per il condominio di via Michelangelo / Giotto 15 e il patrimonio a Trezzo sull'Adda.

3.5.1 Invecchiamento della popolazione e domanda di residenzialità protetta

L'aumento degli over 65 e dei nuclei anziani soli richiede alloggi accessibili, sicuri, dotati di ascensori e servizi socioassistenziali. La Cooperativa deve intervenire con riqualificazioni che migliorino sicurezza, domotica, gestione e accessibilità.

3.5.2 Crescita dei nuclei unipersonali e giovani coppie

- La crescita dei nuclei unipersonali e delle giovani coppie sotto i 65 anni aumenta la richiesta di alloggi piccoli e flessibili.
- La Cooperativa può rispondere con soluzioni modulari, servizi condivisi e spazi comunitari.

3.5.3 Densità insediativa e rigenerazione del patrimonio

- La densità elevata suggerisce di favorire recupero, densificazione e rigenerazione urbana.
- Il condominio di via Michelangelo / Giotto 15 può essere esempio di riqualificazione integrata.

La futura offerta dovrà puntare su soluzioni adattabili, integrate da servizi, per sostenere famiglie e persone fragili secondo la missione mutualistica della Cooperativa.

Capitolo 4. Le cooperative aderenti a LEGACOO

4.1 Inquadramento strategico: dal modello abitativo alla rigenerazione sociale

Il comparto della cooperazione di abitanti affronta il 2025 in un contesto di profonda trasformazione, accelerata da un mismatch demografico senza precedenti. Le proiezioni ISTAT delineano uno scenario critico: entro il 2043 il 34% della popolazione sarà ultrasessantacinquenne e le famiglie unipersonali raggiungeranno il 40%. Nel lungo periodo (2080), il Mezzogiorno rischia di perdere il 40% dei propri residenti.

In tale quadro, la strategia “Cooperare al Quadrato” deliberata nell’ultimo congresso, non rappresenta una semplice evoluzione terminologica, bensì una risposta sistemica alla “sclerosi proprietaria” e alla rendita fondiaria improduttiva. Il passaggio da cooperative di “abitazione” a cooperative di “abitanti” implica la trasformazione dell’alloggio in un ecosistema di servizi, promuovendo una “identità meticcia” capace di accogliere le nuove cittadinanze (*Ius Soli* come leva demografica) e di integrare welfare e cultura.

Le priorità del Programma di Mandato 2025 sono state:

- **Demercificazione e accessibilità:** contrasto alla precarietà abitativa tramite modelli a proprietà indivisa e canoni calmierati.
- **Transizione ecologica giusta:** attuazione delle direttive “Case Green” e sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) contro la povertà energetica.
- **Mutualismo intergenerazionale:** progetti di co-housing per mitigare la solitudine dei soci anziani e favorire l'autonomia giovanile.

4.2 Innovazione progettuale e nuovi target: “Abitare fluido”

La ricerca sulle generazioni 23-40 anni evidenzia che l’abitazione assorbe mediamente il 30% del reddito, orientando la domanda verso il “servizio” piuttosto che verso la “proprietà”.

- **Urbanismo transitorio** (*Urbanisme transitoire*): individuato come strumento principale per la riattivazione dei “vuoti urbani”. Consente l’uso temporaneo di immobili sottoutilizzati per servizi di quartiere (empori, spazi co-working) prima della loro trasformazione definitiva, garantendo presidio sociale e sicurezza.
- **Fabbisogni:** canoni desiderati tra €250 e €750, multifunzionalità per lo smart-working e spazi comuni integrati.
- **Progetti pilota 2025:** avanzano l’intervento di Fossano (Piemonte) e l’Edilizia Residenziale Sociale Nonantolana (Modena), modelli di integrazione tra sostenibilità ESG e inclusione sociale.

4.3 Strategia finanziaria e posizionamento europeo (SIEG)

Data la carenza di fondi nazionali (0,1% del PIL), la Piattaforma Finanziaria Nazionale promossa da Legacoop, Coopfond e Finabita punta al mercato paneuropeo.

- **SIEG** (*Servizio di Interesse Economico Generale*): rappresenta la chiave legale strategica. Il riconoscimento del servizio abitativo cooperativo come SIEG consente di attrarre capitali BEI e CEB, superando i limiti degli “Aiuti di Stato” UE.
- **Modello 4P:** Partenariato Pubblico-Privato-Comunità per superare la soglia minima di investimento europea di 50 milioni di euro attraverso l’aggregazione di progetti territoriali.

4.4 Riforma della vigilanza e contrasto alla falsa cooperazione

Il Disegno di Legge Delega del MIMIT introduce il cambiamento normativo più significativo degli ultimi vent'anni.

- **Albo Unico Nazionale dei Revisori:** misura cardine per la trasparenza. L'accesso sarà riservato a professionisti iscritti agli ordini (Commercialisti, Avvocati, Consulenti del Lavoro) per eradicare il fenomeno delle "false cooperative" e del caporalato.
- **Semplificazione:** soppressione dell'Albo delle cooperative edilizie e confluenza nell'Albo nazionale degli enti con finalità mutualistiche.
- **Deterrenza:** rafforzamento delle sanzioni per comportamenti elusivi nelle operazioni straordinarie e criteri di proporzionalità nella devoluzione del patrimonio.

4.5 Conclusioni e outlook operativo: "dopamina" intersezionale

L'attività 2025 deve agire come innesco di speranza attraverso l'integrazione dei servizi, articolata su quattro direttrici:

1. **Welfare culturale:** superamento del mero alloggio tramite la "nicchia Zavattini" (una libreria in ogni casa), in collaborazione con Culturmedia.
2. **Efficienza energetica (CER):** trasformazione dei condomini in produttori di energia rinnovabile.
3. **Piani casa territoriali:** dialogo con le amministrazioni locali per modelli regionali di attrazione dei talenti.
4. **Consolidamento 4P:** utilizzo degli usi temporanei come standard di rigenerazione urbana sostenibile.

L'obiettivo strategico resta la tutela e l'espansione del patrimonio demercificato, garantendo che la cooperazione rimanga l'unico argine reale alla crisi abitativa globale.

Capitolo 5. Il nuovo piano di governo del territorio di Trezzo sull'Adda

Nel 2025, la Cooperativa ha partecipato alla revisione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzo sull'Adda. Il Consiglio di Amministrazione ha presentato un contributo in linea con lo Statuto, proponendo il recupero degli edifici inutilizzati nel centro storico per housing sociale e servizi dedicati a persone fragili, anziani e giovani.

Le proposte includono:

Censimento e analisi: Individuare edifici dismessi nel centro storico, valutarne le condizioni, i vincoli e il potenziale di recupero. Considerare l'impatto sociale e coinvolgere la cittadinanza.

Recupero e riqualificazione: Rispettare l'architettura originale, usare materiali ecologici, garantire sicurezza e accessibilità, offrire soluzioni abitative flessibili e creare spazi comuni.

Efficienza energetica e CER: Installare fonti rinnovabili, migliorare l'isolamento e promuovere comunità energetiche per autosufficienza.

Innovazione abitativa: Sviluppare co-housing e alloggi intergenerazionali, rispondere a esigenze temporanee e integrare servizi di supporto.

Servizi per fragili e anziani: Destinare spazi sociali per prevenire isolamento.

Giovani generazioni: Offrire alloggi accessibili, promuovere modelli cooperativi, spazi coworking e laboratori per favorire innovazione.

La Cooperativa si propone come parte attiva nella pianificazione territoriale, orientando lo sviluppo locale verso equità, sostenibilità e valori cooperativi.

Capitolo 6. La gestione caratteristica

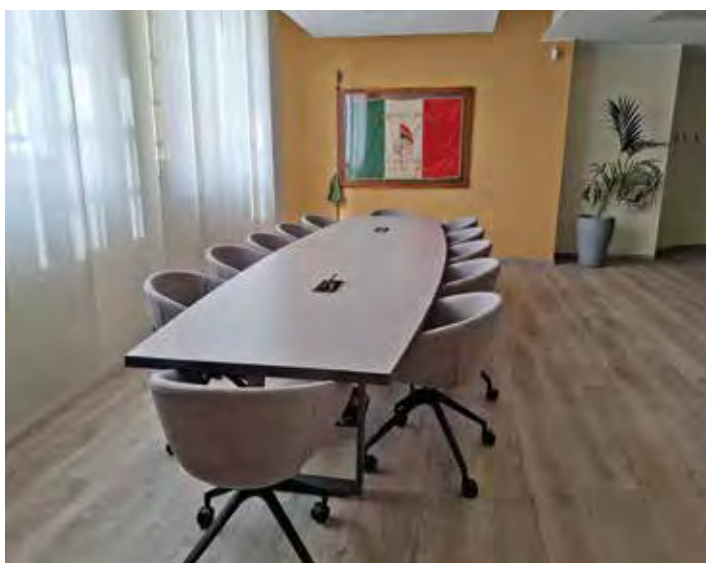
Nel corso del 2025 è stato assegnato in proprietà un box della residenza A. Scotti di via Papa Giovanni. Si conferma al pari del 2024 la continuità del normale turn over degli appartamenti assegnati in godimento per un totale di 8 rinnovi nelle varie residenze. Registriamo che allo stesso tempo si è 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 2025 la cooperativa ha un patrimonio immobiliare indiviso di 74 appartamenti oltre a numerosi box, il 30% circa dei quali è stato concesso in godimento a soci provenienti da 14 paesi del mondo. Al 31/12/2025 tutti gli appartamenti a proprietà indivisa risultavano concessi in godimento.

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 dell'esercizio 2025, la Cooperativa ha sottoscritto accordi stragiudiziali mediante scritture private, finalizzati al recupero di canoni di godimento insoluti per un importo complessivo di € 5.445, garantiti attraverso effetti cambiari e/o disposizioni di bonifico bancario. Il monte crediti oggetto di transazione, pari a € 44.700 al 31 dicembre 2024, si è ridotto a € 35.153 al 31 dicembre 2025, evidenziando un'attività di recupero crediti pari a € 9.547 nel corso dell'esercizio.

Tali accordi hanno poi consentito alla cooperativa la messa a reddito degli appartamenti rientrati nelle sue disponibilità. Nel corso dell'anno sono stati effettuati alcuni interventi di manutenzione ordinaria non significativi all'interno degli appartamenti quali sostituzioni di scaldabagni, serrature, ecc. e un paio di riparazioni di tubi di impianti sanitari e riscaldamento risarciti dalle assicurazioni condominiali a netto delle franchigie.

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge di Bilancio 2024 (Legge n. 213 del 30 di-



La nuova sede della Cooperativa

cembre 2023, articolo 1, commi 101-111) che ha introdotto l'obbligo assicurativo per la copertura dei rischi catastrofali la cooperativa ha provveduto a sottoscrivere apposite polizze catastrofali sul patrimonio immobiliare.

Alla fine del mese di giugno 2025 si sono conclusi i lavori di ristrutturazione della nuova sede della cooperativa in via Giotto 6 già sede dell'ex bar Brusadell sfitta da ormai 2 anni, a cui ha seguito l'inaugurazione degli uffici tenutasi il 20/09/2025.

Nel corso del medesimo anno sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e operazioni di sgombero degli uffici della ex sede della cooperativa, sita in via Giotto 4/b, finalizzati a rendere i locali agibili e idonei a una futura destinazione in locazione.

Capitolo 7. I Soci prestatori e il Prestito Sociale

Il Prestito Sociale rappresenta uno strumento fondamentale per la solidità finanziaria e lo sviluppo della nostra Cooperativa. Anche nel corso dell'esercizio 2025, i soci hanno confermato la loro fiducia nella gestione della Cooperativa, garantendo un afflusso costante e strutturato di risorse. Al 31 dicembre 2024, la Cooperativa contava 580 soci, di cui 88 soci prestatori (pari al 15,2% della compagine sociale). Durante l'esercizio precedente si erano registrati 15 recessi e 27 nuovi ingressi, con un saldo pari a 592 a testimonianza del carattere aperto e attrattivo della nostra realtà cooperativa. Nel corso del 2025, il Consiglio di Amministrazione (CDA) ha continuato ad operare adottando la consueta procedura del carattere aperto della società, vagliando e accogliendo le nuove domande di ammissione nel rispetto dello Statuto sociale (artt. 6-14).

7.1 Evoluzione e composizione della raccolta

Al 31 dicembre 2025, il Prestito Sociale ha raggiunto € 3.316.284, con un aumento del 3,23% (€ 103.754) rispetto ai € 3.212.530 dell'anno precedente.

Questa risultava essere la struttura al 31/12/2024:

- Prestito Sociale Ordinario: € 1.241.768
- Prestito Sociale Vincolato: € 1.970.762

Mentre questa la struttura della raccolta al 31/12/2025:

- Prestito Sociale Ordinario: € 2.050.325
- Prestito Sociale Vincolato: € 1.265.959.

7.2 Analisi delle scadenze dei prestiti vincolati

La gestione delle scadenze rappresenta un elemento cruciale per la pianificazione finanziaria. Rispetto all'esercizio precedente, il profilo temporale delle scadenze risulta ora maggiormente diversificato, distribuendosi su quattro annualità (2026, 2027, 2028, 2029). Questa distribuzione consente una gestione più equilibrata dei flussi finanziari in uscita e riduce il rischio di concentrazione delle scadenze in un singolo esercizio.

Il portafoglio dei prestiti vincolati (€ 2.605.959) al 13/02/2026 è così strutturato:

Apertura	Scadenza	Tipologia Vincolo	Importo
01/01/2024	31/12/2026	Tre anni	822.121 €
01/01/2025	31/12/2027	Tre anni	443.838 €
01/01/2026	31/12/2027	Due anni	161.000 €
01/01/2026	31/12/2028	Tre anni	638.000 €
01/01/2026	31/12/2029	Quattro anni	541.000 €
Totale prestiti vincolati			2.605.959 €

Si segnala, in particolare, l'ottimo riscontro ottenuto dalle nuove emissioni vincolate deliberate dal Consiglio nella seduta del 14 novembre 2025, che hanno raccolto complessivamente € 1.340.000. Contestualmente, i libretti vincolati in scadenza al 31 dicembre 2025 pari a € 1.091.387 comprensivi di interessi maturati) sono stati regolarmente gestiti alla loro naturale scadenza. L'attenzione della gestione finanziaria per il prossimo esercizio dovrà concentrarsi sulla pianificazione della scadenza prevista al 31 dicembre 2026, pari a € 822.121.

7.3 Verifica dei vincoli normativi e regolamentari

La gestione del Prestito Sociale è soggetta a rigorosi vincoli normativi (Codice civile, istruzioni Banca d'Italia) e regolamentari (Regolamento Prestito Sociale interno, Regolamento Quadro Legacoop).

7.4 Vincolo di liquidità (Art. 13 Regolamento Prestito Sociale)

L'art. 13 del Regolamento impone il mantenimento di una riserva di liquidità pari ad almeno il 30% del totale della raccolta del prestito sociale, ricalcolata secondo i criteri regolamentari.

Al 31/12/2025 la situazione si presenta ampiamente positiva:

- Base di calcolo Prestito Sociale: € 2.746.360,79
- Liquidità disponibile (Cassa + C/C bancari): € 865.005
- Rapporto Liquidità / Prestito Sociale: 31,50%.

Il rapporto si attesta in una zona favorevole, ampiamente superiore alla soglia minima obbligatoria del 30%, confermando la solidità finanziaria e la capacità della Cooperativa di far fronte alle richieste di rimborso dei soci prestatori.

7.5 Limite massimo di raccolta e rapporto PS/PN

Secondo la normativa vigente, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del Patrimonio Netto (PN) risultante dall'ultimo bilancio approvato. Considerando il Patrimonio Netto al 31/12/2024 pari a € 3.535.022, il rapporto tra Prestito Sociale (€ 3.316.284) e Patrimonio Netto si attesta allo 0,94%.

Tale valore è nettamente inferiore al limite normativo di 3 e rispetta pienamente anche gli indici di attenzione Legacoop (che segnalano criticità per valori superiori a 1,00). Inoltre, in adempimento alle istruzioni della Banca d'Italia, si evidenzia che il saldo di ciascun libretto di deposito, alla data del 31/12/2025, rientrava nel limite massimo consentito dalla Legge.

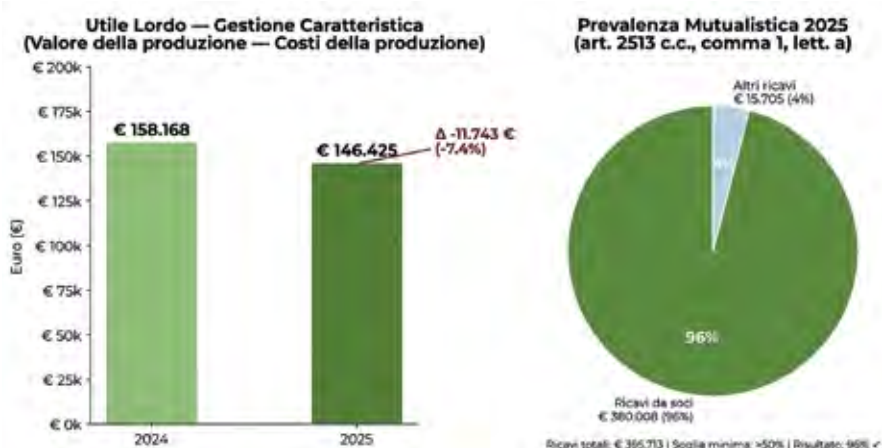
7.6 Gestione degli interessi e aspetti fiscali

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 31/12/2025 ha trovato accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato regolarmente capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2026. Sugli interessi remunerati ai soci viene operata una ritenuta a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 600/1973. Si ricorda infine che sul deposito sociale non grava alcun tipo di spesa per il socio.

Capitolo 8. L'andamento dell'esercizio di bilancio 2025

Nel 2025, i ricavi totali sono stati di €395.713, di cui €380.008 provenienti dai soci della cooperativa (96% secondo art. 2513 c.c.).

L'utile lordo della gestione caratteristica è sceso a €146.425 rispetto ai €158.168 dell'anno precedente.



Viene sottolineato il fatto che, alla data di chiusura dell'esercizio, tutti gli immobili adibiti ad attività commerciali sono stati assegnati ad operatori commerciali (100% delle unità locate, inclusa la nuova panetteria di Via Michelangelo). Le spese generali (costi per servizi) sono state pari a € 174.957 rispetto ai € 166.952 dell'esercizio precedente. Tale incremento registrato nel 2025 è da imputare in parte all'aggiornamento fisiologico dei compensi riconosciuti, nonché alle spese che la cooperativa ha sostenuto per rinnovare le polizze assicurative, in particolare le nuove coperture D&O (Directors & Officers) e le polizze catastrofali obbligatorie per i 7 plessi immobiliari sociali.

La gestione finanziaria registra un miglioramento rispetto all'anno precedente, pur in presenza di tassi di interesse ancora rilevanti. Il risultato di tale gestione chiude infatti con un passivo di € 107.490, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente che aveva registrato un saldo negativo pari a € 135.435.

Il 31/12/2025, il valore degli immobili (che comprende 74 appartamenti, box e tre unità commerciali) in bilancio ammonta a € 8.179.291, mentre al 31/12/2024 era pari a € 8.033.576, con un incremento di € 145.715. L'incremento del valore immobiliare a fine anno è dovuto all'ultimazione della ristrutturazione dei locali della nuova sede della Cooperativa in Via Giotto 6, inaugurata nel settembre 2025. Nel corso dell'anno si è registrata la vendita di un appartamento con box e un box singolo in Via Papa Giovanni XXIII con la realizzazione di una plusvalenza di € 7.658, cui si è aggiunta la vendita di un box in Via Guido Rossa con una minusvalenza di € 1.164. In Via Papa Giovanni XXIII permangono quattro appartamenti e cinque box concessi in godimento ai soci.



BILANCIO 2025 — NOTA INTEGRATIVA

Struttura dei debiti

Confronto inizio / fine esercizio 2025

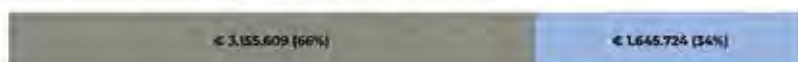


■ Inizio esercizio ■ Fine esercizio



Ripartizione debiti per scadenza al 31/12/2025

■ Entro l'esercizio — 66% - € 3.155.609 ■ Oltre l'esercizio — 34% - € 1.645.724



Nota di lettura:

I debiti totali passano da € 4.773.146 (01/01/2025) a € 4.801.333 (31/12/2025), con un incremento contenuto di € 28.187 (+0,76%). La componente a breve termine rappresenta il 66% del totale (€ 3.155.609), quella a lungo termine il 34% (€ 1.645.724). I debiti verso banche si riducono da € 1.262.232 a € 1.149.707 (-8,9%), segnalando un progressivo rientro dall'esposizione bancaria.

Il risultato prima delle imposte è un utile pari a € 34.304. Nel 2024 l'utile prima delle imposte ammontava a € 22.733. Le imposte gravanti sull'esercizio 2025 ammontano a € 14.210, mentre nel 2024 erano pari a € 8.549. L'utile di esercizio nel 2025 al netto delle imposte risulta quindi essere pari a € 20.094. Nel 2024 risultava pari a € 14.184. Il patrimonio netto della cooperativa passa da € 3.535.022 del 2024 a € 3.555.136 del 2025.

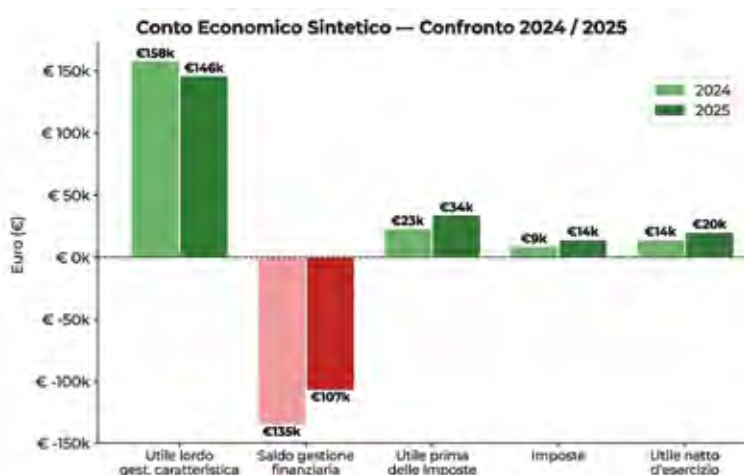


Figura 7 – Conto economico sintetico: confronto 2024/2025



Figura 8 – Patrimonio netto: confronto 2024/2025

Capitolo 9. Le iniziative sociali

9.1 Nuova sede operativa

Nel 2025 è stata avviata la nuova sede operativa della Cooperativa presso i locali di via Giotto 6 (spazi dell'ex bar "Brusadel"), con l'obiettivo di migliorare l'accoglienza, l'accessibilità dei servizi e la fruibilità degli sportelli dedicati ai soci. Il trasferimento ha contribuito a rendere più efficiente la gestione delle attività di front office e a rafforzare la presenza sul territorio.

9.2 Riepilogo delle convenzioni attive

Nel corso dell'esercizio sono state stipulate e/o rinnovate convenzioni con operatori e professionisti del territorio, finalizzate a offrire condizioni economiche di favore ai soci e ai loro familiari. Di seguito si riporta una sintesi delle agevolazioni in essere, distinguendo tra nuove convenzioni attivate nel 2025 e convenzioni storiche confermate.

Nuove convenzioni 2025:

Consulenza assicurativa (CdM snc) – La convenzione consente ai soci di accedere a consulenze gratuite e a condizioni agevolate su diverse tipologie di coperture assicurative (danni, salute e responsabilità civile). L'iniziativa non comporta oneri per la Cooperativa; l'eventuale rapporto contrattuale è instaurato direttamente tra il socio e il professionista incaricato. La Cooperativa assicura la diffusione dell'informazione attraverso i propri canali istituzionali.

Servizi di consulenza energetica e telecomunicazioni (D&P) – Nel 2025 è stato attivato un servizio di consulenza gratuita dedicato ai soci per l'ottimizzazione delle utenze di energia, gas, telefonia e servizi televisivi. Il servizio comprende:

- La comparazione dettagliata delle offerte proposte dai principali operatori del mercato (quali Enel, Edison, A2A, Sky, Fastweb, ecc.).
- L'analisi approfondita dei consumi attuali, finalizzata alla scelta della soluzione più conveniente e al supporto nelle fasi di attivazione.
- L'assistenza nella gestione di eventuali controversie e pratiche amministrative, come volture, subentri e nuovi allacci.
- La presenza fisica di un consulente dedicato presso la nostra sede, disponibile per due mattinate al mese.
- Un servizio post-vendita proattivo, che include notifiche sulle scadenze contrattuali e segnalazioni di nuove offerte migliorative.

Tutti questi servizi sono offerti a titolo completamente gratuito per i nostri soci.

Per entrambe le nuove convenzioni, a partire dal mese di dicembre è possibile richiedere una consulenza gratuita e personalizzata. Per informazioni e prenotazioni è possibile contattare la sede della Cooperativa al numero 02-90964860, dal lunedì al venerdì nella fascia oraria 09:00–12:00.

Convenzioni storiche confermate

Oltre alle novità sopra descritte, confermiamo la validità delle seguenti convenzioni storiche:

- **Termar 3000:** I soci possono beneficiare di uno sconto del 20% sugli interventi di manutenzione delle caldaie.
- **Assistenza Fiscale:** Sono previste tariffe agevolate per il servizio di compilazione del modello 730.
- **Farmacia di Concesa:** È applicato uno sconto del 10% sull'acquisto di parafarmaci, sui servizi sanitari e sui test per le intolleranze alimentari.
- **Bmedical Care S.r.l.:** La convenzione prevede uno sconto del 20% sui trattamenti fisioterapici e osteopatici, e uno sconto del 10% sulle visite mediche specialistiche.
- **Studio Dentistico Pagnoncelli:** È disponibile un listino dedicato esclusivamente ai soci convenzionati e ai loro conviventi, che garantisce un risparmio del 5% sui servizi odontoiatrici e su altre prestazioni specifiche, dettagliate nel materiale informativo a disposizione dei soci.

Si ricorda infine che è possibile ritirare presso gli uffici la tessera socio (CARD), necessaria per usufruire delle agevolazioni previste dalle convenzioni sopra riepilogate.

Capitolo 10. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2025, l'attività della Cooperativa di Abitazione "La Proletaria" è stata caratterizzata da significativi adempimenti strategici, gestionali e normativi, volti a consolidare la struttura patrimoniale e a migliorare l'efficienza operativa, in linea con i principi mutualistici e le disposizioni di legge.

10.1 Pianificazione strategica e governance

In data 6 febbraio 2026, il Consiglio di Amministrazione ha adottato formalmente il Piano di Mandato 2025-2027 nella sua versione definitiva.

Questo documento programmatico si focalizza su cinque pilastri fondamentali: l'housing sociale, la sostenibilità energetica, l'accesso a fondi pubblici, la partecipazione attiva dei soci e l'impatto urbano, con particolare attenzione al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Trezzo sull'Adda.

Il Piano rappresenta la bussola operativa della Cooperativa per il triennio in corso e sarà oggetto di monitoraggio semestrale. Inoltre, nella seduta del 27 marzo 2026, il Consiglio ha deliberato l'istituzione della Commissione Elettorale e di Garanzia, con il compito di coadiuvare gli organi sociali nelle procedure di rinnovo delle cariche, garantendo trasparenza, competenza e inclusione nella selezione dei candidati.

10.2 Adeguati assetti e compliance normativa

Nel rispetto dell'art. 2086 del Codice civile e del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs 14/2019), la Cooperativa ha completato la verifica degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili.

Utilizzando la Check-list del CNDCEC integrata con il documento "Focus Cooperative", è emerso un livello di conformità complessiva dell'83,8%.

Sono state contestualmente avviate le azioni correttive necessarie per la formalizzazione dei processi operativi, con l'obiettivo di completarle entro il 2026.

10.3 Aggiornamento regolamentare: assegnazione alloggi

Un intervento di particolare rilievo ha riguardato la revisione del quadro normativo interno. Il 27 marzo 2026, il Consiglio ha approvato il nuovo Regolamento per l'Assegnazione in Godimento di Alloggi. Il nuovo testo elimina la previgente duplicità di regimi (locazione e godimento),

adottando in via esclusiva la concessione in godimento a proprietà indivisa, in piena conformità agli artt. 2515 e seguenti del Codice civile.

Il Regolamento definisce il corrispettivo di godimento come “contributo mutualistico”, introducendo un meccanismo di adeguamento annuale automatico legato all'indice ISTAT FOI (nella misura massima del 75%).

Il testo, che rafforza le garanzie procedurali e disciplina in modo più chiaro la ripartizione degli oneri manutentivi, sarà sottoposto ad approvazione dell'Assemblea dei Soci convocata per il 23 maggio 2026, previa consultazione della base sociale attraverso appositi incontri informativi.

10.4 Operazioni immobiliari e partecipazioni

Sul fronte immobiliare, sono stati conferiti i mandati per la stipula dei rogiti relativi alla vendita di un box in Via Guido Rossa e di un alloggio con pertinenze in Via Papa Giovanni XXIII, operazioni che si inseriscono nel quadro della razionalizzazione del patrimonio.

Infine, in ottemperanza ai principi di prudenza e verità del bilancio, il Consiglio ha preso atto della svalutazione della partecipazione detenuta in Confidi Systema! (ex Sinvest S.C.), il cui valore reale è stato rideterminato in € 1.823,75 a seguito della copertura di perdite pregresse da parte della società partecipata. È stata conseguentemente deliberata la sospensione temporanea delle azioni di rimborso per ragioni di economicità.

Capitolo 11. Ringraziamenti

Prima di concludere, desidero rivolgere alcuni doverosi ringraziamenti.

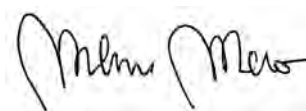
Un sentito grazie ai Consiglieri che hanno condiviso con dedizione e senso di responsabilità il lavoro di questo Consiglio di Amministrazione: per la disponibilità a continuare questo impegno al servizio della comunità cooperativa. Un ringraziamento particolare va al Collegio Sindacale, per il costante e puntuale esercizio della funzione di vigilanza, svolto sempre con spirito collaborativo e con l'attenzione che il ruolo richiede.

Esprimo inoltre la mia riconoscenza ai collaboratori della cooperativa, sig.ra Maria Spartano, il cui lavoro quotidiano garantisce il buon funzionamento della nostra organizzazione e la qualità del servizio reso ai soci e al rag. Alessandro Limonta per la sua costante disponibilità, la cordialità nei rapporti e quello spirito di servizio che tanto apprezziamo come amministratori rappresentando un punto di riferimento importante per tutti noi.

Infine, il ringraziamento più importante va a tutti voi, Soci della Proletaria. È la vostra fiducia, la vostra partecipazione e il vostro senso di appartenenza a dare significato al nostro lavoro e a rendere viva questa cooperativa.

Grazie.

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Milanesi*





RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L'ESERCIZIO 2025

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 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 20.094.

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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.

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 10 aprile 2026, contenente un giudizio senza modifica. 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 31.12.2025 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.

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 presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

La società ha operato nel 2025 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 2025, 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 2025. 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	380.008	96,03%
Ricavi per prestazioni e vendite a terzi non soci	15.705	3,97%
Totale complessivo dei ricavi	395.713	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 31.12.2025 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..

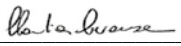
Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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 2025, così come redatto dagli Amministratori.

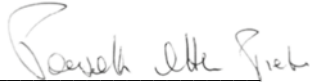
Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Milano, 10 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

(Claudia Cavazza) 

(Maria Vittoria Bruno) 

(Attilio Pietro Panzetti) 



BILANCIO DI ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA AL 31-12-2025

COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA SOC. COOP

Dati anagrafici	
Sede in	20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO N.6
Codice Fiscale	03385620152
Numero Rea	MILANO 589807
P.I.	03385620152
Capitale Sociale Euro	12.053 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 31-12-2025

(Gli importi presenti sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
ATTIVO		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.065	2.890
II - Immobilizzazioni materiali	8.179.291	8.033.576
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.451	7.832
Totale immobilizzazioni (B)	8.184.807	8.044.298
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	135.434	180.686
Totale crediti	135.434	180.686
IV - Disponibilità liquide	746.168	779.608
Totale attivo circolante (C)	881.602	960.294
D) Ratei e risconti	5.743	9.314
TOTALE ATTIVO	9.072.152	9.013.906
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	12.053	11.608
III - Riserve di rivalutazione	2.400.572	2.400.572
IV - Riserva legale	1.122.417	1.108.658
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	20.094	14.184
Totale patrimonio netto	3.555.136	3.535.022
B) Fondi per rischi e oneri	674.470	674.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.488	8.381
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.155.609	1.501.710
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.645.724	3.271.436
Totale debiti	4.801.333	4.773.146
E) Ratei e risconti	31.725	22.887
TOTALE PASSIVO	9.072.152	9.013.906

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	395.713	383.674
5) altri ricavi e proventi		
altri	7.739	13.992
Totale altri ricavi e proventi	7.739	13.992
Totale valore della produzione	403.452	397.666
B) Costi della produzione		
7) per servizi	174.957	166.952
8) per godimento di beni di terzi	1.882	2.114
9) per il personale		
a) salari e stipendi	14.853	14.276
b) oneri sociali	4.603	4.377
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.107	1.079
c) trattamento di fine rapporto	1.107	1.079
Totale costi per il personale	20.563	19.732
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.489	10.296
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	825	825
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.664	9.471
Totale ammortamenti e svalutazioni	10.489	10.296
14) oneri diversi di gestione	49.136	40.404
Totale costi della produzione	257.027	239.498
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	146.425	158.168
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.609	1.487
Totale proventi diversi dai precedenti	4.609	1.487
Totale altri proventi finanziari	4.609	1.487
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	112.099	136.922
Totale interessi e altri oneri finanziari	112.099	136.922
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(107.490)	(135.435)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	4.631	-
Totale svalutazioni	4.631	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(4.631)	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - D)	34.304	22.733
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.210	8.549
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.210	8.549
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	20.094	14.184



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2025

Nota Integrativa, parte iniziale

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 20.094,00.

ATTIVITÀ SVOLTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2025

PREMESSA

L'esercizio 2025 si è configurato come una fase cruciale di consolidamento strutturale e di programmazione strategica per la nostra Cooperativa, segnando il passaggio da una gestione di emergenza post-pandemica a una di sviluppo sostenibile. In continuità con il percorso di stabilità intrapreso nel 2024, l'azione amministrativa è stata orientata al rafforzamento dell'efficienza organizzativa, portando l'utile d'esercizio a €20.094, valore che evidenzia una crescita del 42% rispetto ai € 14.184 dell'esercizio precedente. L'anno è stato contraddistinto dal trasferimento nella nuova sede di Via Giotto 6, operazione che ha permesso di ottimizzare i flussi di lavoro e migliorare l'accoglienza dei soci.

Nonostante le complessità del mercato immobiliare, l'organizzazione ha saputo implementare con successo interventi di manutenzione straordinaria, incrementando il valore netto delle immobilizzazioni materiali a € 8.179.291 (rispetto ai € 8.033.576 del 2024). Tale impegno si inserisce pienamente nel "Piano di Mandato 2025-2027", volto a garantire la resilienza patrimoniale e l'aderenza ai valori mutualistici fondanti.

CONTESTO ECONOMICO E SETTORE DELLA COOPERAZIONE ABITATIVA

Sotto il profilo macroeconomico, il 2025 è stato caratterizzato da una progressiva normalizzazione dei tassi di inflazione, attestatisi su una media del 2,1%, in netta decelerazione rispetto al 5,7% registrato nel 2024. Questa dinamica ha favorito una parziale stabilizzazione dei costi dei servizi e delle materie prime, pur permanendo su livelli superiori al periodo pre-crisi. Il mercato finanziario ha mostrato segnali di adattamento dopo il lungo ciclo restrittivo della BCE: l'andamento dei tassi di interesse ha iniziato una fase di plateau prima di mostrare leggeri segni di allentamento. L'Euribor a 6 mesi, parametro critico per l'onerosità del debito, è passato da una media del 3,95% nel 2024 a un valore medio annuo del 3,30% nel 2025, riducendo marginalmente la pressione finanziaria ma mantenendo elevati i criteri di selettività del credito. Il mercato immobiliare nazionale ha risentito di tale scenario, con una contrazione del 10,2% nel numero di compravendite residenziali rispetto al 2024. Parallelamente, si è assistito a una crescita della domanda di locazione a canone moderato, alimentata dalla difficoltà di accesso al mutuo per le giovani famiglie, fattore che ha ulteriormente acuito il gap tra domanda sociale e offerta abitativa, confermando l'importanza strategica del modello cooperativo.

L'esercizio 2025 si è chiuso confermando una fase di resilienza moderata dell'economia globale, pur in un contesto segnato da incertezze straordinarie. Il perdurare di due gravi conflitti — la guerra russo-ucraina e la crisi in Medio Oriente — ha continuato a condizionare i mercati energetici, le catene di approvvigionamento e la fiducia di famiglie e imprese. A queste tensioni si è aggiunta, nella seconda metà del 2025, la decisione dell'amministrazione statunitense di imporre un nuovo e aggressivo regime di dazi commerciali, con tariffe generalizzate che hanno raggiunto un'aliquota media effettiva intorno al 10%, il livello più elevato degli ultimi decenni per gli Stati Uniti. Ciò nonostante, la Cooperativa ha una struttura solida che permetterà di contenere l'eventuale futura oscillazione dei tassi di interessi.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA COOPERATIVA

Al 31/12/2025, il patrimonio è costituito da 74 unità abitative, box pertinenziari e 3 unità commerciali, con un valore netto in bilancio di € 8.179.291. L'esercizio è stato segnato dall'inaugurazione della nuova sede di Via Giotto 6 (20 settembre 2025) e da operazioni di ottimizzazione degli asset, come la vendita di un appartamento con box in Via Papa Giovanni XXIII (plusvalenza di € 7.658) e di un box in Via Guido Rossa. Il Consiglio ha inoltre deliberato l'avvio di uno studio di fattibilità per l'installazione di un impianto fotovoltaico nel condominio "La Proletaria" (Via Michelangelo/Giotto 4), puntando alla costituzione di un Gruppo di Autoconsumo Collettivo (AUC) tramite

fondi PNRR. La gestione commerciale si conferma solida, con il 100% delle unità locate, inclusa la nuova panetteria di Via Michelangelo.

INIZIATIVE A FAVORE DEI SOCI E WELFARE COOPERATIVO

L'inaugurazione della nuova sede sociale situata in Via Giotto 6 ha rappresentato un passaggio determinante per la qualificazione dell'oggetto sociale, trasformando lo spazio fisico in un vero e proprio "hub" di servizi mutualistici. Le convenzioni attive per i soci e le loro famiglie comprendono:

- Termar 3000: Sconto del 20% per la manutenzione delle caldaie.
- Assistenza fiscale: Tariffe agevolate per la compilazione del modello 730.
- Farmacia di Concesa: Sconto del 10% su parafarmaci, servizi sanitari e test di intolleranza alimentare.
- Bmedical Care S.r.l.: Sconto del 20% su trattamenti fisioterapici/osteopatici e del 10% su visite mediche specialistiche.
- Studio dentistico Pagnoncelli: Listino dedicato con risparmio del 5% sui servizi odontoiatrici per soci e conviventi.
- Novità Assicurativa: Consulenze gratuite e tariffe agevolate su polizze Danni, Salute e RC (rapporto gestito autonomamente tra broker e socio).
- Novità Energia e Utenze: Servizio di consulenza gratuita per la comparazione offerte (energia, gas, telefonia, TV), analisi consumi e gestione pratiche/controversie, con presenza fisica di un consulente in sede due mattinate al mese.

GESTIONE FINANZIARIA E RACCOLTA DEL RISPARMIO

La gestione finanziaria dell'esercizio 2025 è stata condotta secondo rigorosi criteri di prudenza e monitoraggio sistematico della liquidità, come confermato dalle verifiche del Collegio Sindacale. Al 31/12/2025, la raccolta complessiva del Prestito Sociale ammonta a € 3.316.284. Nel corso dell'esercizio è stata gestita con successo la scadenza dei prestiti vincolati per un importo di €1.075.471, ampiamente compensata dal positivo riscontro delle nuove emissioni vincolate (2,3 e 4 anni) che hanno generato una raccolta complessiva di €1.260.000, diversificando il profilo delle scadenze per il prossimo quadriennio.

Sotto il profilo della stabilità, il rapporto tra Prestito Sociale e Patrimonio Netto si attesta allo 0,94, valore ampiamente inferiore al limite legale di 3,00. Il vincolo di liquidità obbligatorio (min. 30%) è stato costantemente presidiato, chiudendo l'esercizio al 31,50% con disponibilità liquide totali per € 865.005. Coerentemente con il Regolamento interno, il Consiglio ha deliberato nel febbraio 2026 un piano di investimento della liquidità eccedente per € 650.000. Tali risorse sono state allocate in strumenti finanziari annoverabili tra le attività prontamente liquidabili, garantendo in ogni momento la necessaria riserva a tutela dei rimborsi spettanti ai soci prestatori.



L'inaugurazione della nuova sede della Cooperativa

GOVERNANCE, ATTIVITÀ CONSILIARE E ADEGUATI ASSETTI (ART. 2086 C.C.)

Nel corso dell'esercizio 2025, l'attività di amministrazione e controllo è stata intensa e costante, con il Consiglio di Amministrazione che si è riunito formalmente in 6 occasioni (7 febbraio, 28 marzo, 11 luglio, 20 settembre, 14 novembre e 13 dicembre 2025).

Un pilastro centrale della gestione è stato l'adeguamento normativo previsto dall'art. 2086 c.c.. In tale contesto, la Cooperativa ha completato una rigorosa autovalutazione tramite la Check-List CNDCEC "Focus Cooperative", rilevando un livello di conformità pari all'83,8%. È opportuno chiarire che tale risultato esprime la massima aderenza possibile alla norma per una realtà delle nostre dimensioni: il residuo punteggio è infatti riconducibile a quesiti (9 su 74) classificati come "Non Applicabili", poiché riferiti a funzioni sovradimensionate o incompatibili con la nostra struttura organizzativa (es. internal audit o contabilità analitica spinta).

Il lavoro di predisposizione del Piano di Mandato 2025-2027 si è inserito in un contesto di adeguati assetti già esistenti e operativi, costantemente attestati dal Collegio Sindacale in tutte le verifiche trimestrali dell'anno. Sul fronte dei rischi, sono state deliberate le nuove coperture D&O (massimale € 2.000.000) e le polizze catastrofali obbligatorie per i 7 plessi immobiliari sociali.

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.

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)1 verso soci 380.008

----- =% ----- = 96%

Totale A)1 395.713

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
01/01/2025	318	262	0	580
AMMESSI	20	7	0	27
RECEDUTI	7	8	0	15
31/12/2025	338	269	0	592

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	8.070.806	-	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	68.392	-	84.435	152.827
Ammortamento dell'esercizio	1.156	0	8.507	9.663
Totale variazioni	67.236	0	75.928	143.164
Valore di fine esercizio				
Costo	8.139.198	-	140.317	8.279.515
Ammortamenti (Fondo amm.to)	45.844	-	54.380	100.224
Valore di bilancio	8.093.354	0	85.937	8.179.291

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. Poiché 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. L'incremento delle immobilizzazioni è dovuto all'ultimazione della ristrutturazione dei locali della nuova sede della Cooperativa inaugurata nel settembre 2025. Sono stati inoltre venduti un appartamento con box e un box singolo in Via Papa Giovanni XXIII, realizzando una plusvalenza di Euro 7.658,00, e un box in Via G. Rossa, realizzando una minusvalenza di Euro 1.164,00. In Via Papa Giovanni XXIII permangono quattro appartamenti e cinque box concessi in godimento ai soci.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	250	250
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	4.631	4.631
Totale variazioni	(4.381)	(4.381)
Valore di fine esercizio		
Costo	3.451	3.451
Valore di bilancio	3.451	3.451

Le partecipazioni di altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Nel 2025 è stata sottoscritta una quota di euro 250,00 con FINPRO Soc. Coop. Si segnala inoltre la svalutazione della partecipazione Confidi Systema! per un importo di euro 4.631,00 a causa della messa in liquidazione ed in seguito a coperture di perdite pregresse della stessa riducendo il valore unitario delle quote da euro 51,64 a euro 14,59.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle altre partecipazioni possedute:

- Coop Servizi s.c.r.l. euro 155;
- Confidi Systema! euro 1.824;
- 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	121.311	(15.254)	106.057	106.057
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	28.625	752	29.377	29.377
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	30.750	(30.750)	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	180.686	(45.252)	135.434	135.434

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	778.481	(33.897)	744.584
Denaro e altri valori in cassa	1.127	457	1.584
Totale disponibilità liquide	779.608	(33.440)	746.168

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	9.314	(3.571)	5.743
Totale ratei e risconti attivi	9.314	(3.571)	5.743

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 2.377,00 risconto per assicurazioni;
- euro 2.821,00 risconto revisione e certificazione;
- euro 108,00 utenze.
- euro 344,00 consulenza annuale per sicurezza e prevenzione sul lavoro.
- euro 93,00 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	11.608	445	-		12.053
Riserve di rivalutazione	2.400.572	-	-		2.400.572
Riserva legale	1.108.658	13.759	-		1.122.417
Utile (perdita) dell'esercizio	14.184	-	14.184	20.094	20.094
Totale patrimonio netto	3.535.022	14.204	14.184	20.094	3.555.136

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	12.053	B	-
Riserve di rivalutazione	2.400.572	B	2.400.572
Riserva legale	1.122.417	B	1.122.417
Totale	3.535.042		3.522.989
Quota non distribuibile			3.522.989

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai Soci D: per altri vincoli statutari 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	8.381
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.107
Totale variazioni	1.107
Valore di fine esercizio	9.488

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	3.212.530	103.754	3.316.284	2.872.446	443.838
Debiti verso banche	1.262.232	(112.525)	1.149.707	104.324	1.045.383
Acconti	116.062	28.538	144.600	144.600	-
Debiti verso fornitori	2.997	(75)	2.922	2.922	-
Debiti tributari	25.495	(959)	24.536	24.536	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	952	2.762	3.714	3.714	-
Altri debiti	152.878	6.692	159.570	3.067	156.503
Totale debiti	4.773.146	28.187	4.801.333	3.155.609	1.645.724

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 1.111.990;
- Banca Intesa San Paolo : mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII euro 1.246;
- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario locale commerciale in Via Michelangelo euro 22.325;
- Banca Intesa San Paolo: Finanziamento -emergenza COVID-19 euro 14.146;

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 15.287; per ritenute operate sulle competenze da lavoro dipendente e da lavoro autonomo per euro 3.010; per imposte correnti d'esercizio (Ires e Irap) per euro 14.210 al netto degli acconti versati pari ad euro 7.972.

I debiti verso istituti di previdenza sono relativi a debiti verso Inps per euro 3.714.

La voce "debiti verso altri" è relativa:

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Brasca euro 62.311,
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Michelangelo euro 50.018;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Cavour euro 12.911;
- 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 7.515;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via F.Ili Bandiera euro 5.464;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Giovanni XXIII euro 14.212;
- altri debiti euro 3.067,00.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2025 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	-	-	3.316.284	3.316.284
Debiti verso banche	1.135.561	1.135.561	14.146	1.149.707
Acconti	-	-	144.600	144.600
Debiti verso fornitori	-	-	2.922	2.922
Debiti tributari	-	-	24.536	24.536
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	3.714	3.714
Altri debiti	-	-	159.570	159.570
Totale debiti	1.135.561	1.135.561	3.665.772	4.801.333

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 ORDINARIO	Importo
SALDO AL 1/1/2025	1.241.768,12
INTERESSI NETTI 2025	7.359,40
VERSAMENTI	1.458.194,94
PRELIEVI	656.997,01
SALDO AL 31/12/2025	2.050.325,45

PRESTITO VINCOLATO 36 MESI INIZIO 1/1/23 FINE 31/12/2025	IMPORTO
SALDO AL 1/1/2025	1.075.471,07
INTERESSI	15.916,92
VERSAMENTI	0
PRELIEVI	1.091.387,99
SALDO AL 31/12/2025	0

PRESTITO VINCOLATO 3 ANNI INIZIO 1/1/2025 FINE 31/12/2027	IMPORTO
SALDO AL 1/1/2025	0
INTERESSI	6.838,08
VERSAMENTI	437.000,00
PRELIEVI	0
SALDO AL 31/12/2025	443.838,08

PRESTITO VINCOLATO 3 ANNI INIZIO 1/1/2024 FINE 31/12/2026	IMPORTO
SALDO AL 1/1/2025	895.290,91
INTERESSI	13.444,46
VERSAMENTI	0
PRELIEVI	86.614,29
SALDO AL 31/12/2025	822.121,08

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 31/12/2025 trova accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2026.

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 31/12/2025, 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.

RAPPORTO PRESTITO SOCIALE/PATRIMONIO NETTO	
Prestito sociale ordinario al 31.12.2025	2.050.325
Prestito sociale vincolato al 31.12.2025	1.265.959
Totale prestito sociale al 31.12.2025	3.316.284
Patrimonio netto al 31.12.2024 (ultimo bilancio approvato)	3.535.022
Rapporto Prestito Sociale/Patrimonio netto	0,94%

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	31/12/2025
Patrimonio netto	3.554.767
Fondo imposte differite	674.470
Trattamento di fine rapporto	9.488
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.645.724
Totale fonti di finanziamento di medio/lungo termine	5.884.449
Immobilizzazioni immateriali	2.065
Immobilizzazioni materiali	8.179.291
Immobilizzazioni finanziarie	8.082
Totale impieghi immobilizzati	8.189.438
Indice di struttura (Pat + Dm/I)/AI	0,72

La verifica sul rispetto della liquidità viene effettuata alla data del 31/12/2025 e viene evidenziata nella tabella seguente:

LIQUIDITÀ	
Saldo cassa al 31/12/2025	1.584
Banca c/c attivo al 31/12/2025	744.584
Crediti verso clienti	101.057
Totale liquidità al 31/12/2025	847.225
Prestito sociale ordinario al 31/12/2025	2.050.325
Quota Prestito soc. vinc. a 36 mesi (2024/2026) al 31/12/2025	548.081
Quota Prestito soc. vinc. a 36 mesi (2025/2027) al 31/12/2025	147.946
Totale prestito sociale al 31/12/2025	2.746.352
Rapporto Liquidità/Prestito sociale	30,85%

Il rapporto di liquidità nell'anno 2025 rimane sempre sopra i parametri.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.887	8.838	31.725
Totale ratei e risconti passivi	22.887	8.838	31.725

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

- euro 23.223 risconti per affitti;
- euro 2.659 ratei ferie permessi e Rol dipendenti;
- euro 4.526 consulenze e servizi amministrativi;
- euro 1.316 utenze e spese ufficio.

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	15.705
Canoni	380.008
Vendite	0
Totale	395.713

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	53.236
Altri	58.863
Totale	112.099

Oneri finanziari verso altri riguardano gli interessi pagati ai soci per il risparmio sociale. Inoltre i proventi finanziari per euro 1.313,00 riguardano interessi pagati dai soci per il ritardato pagamento dei canoni di godimento. Nell'anno 2025 è stato aperto presso la BCC un conto deposito pari a euro 499.000,00 che ha fruttato interessi pari a euro 3.296,00.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Come segnalato in precedenza si è provveduto alla svalutazione della partecipazione di Confidi Systema ! Per euro 4.631,00. La società è stata posta in liquidazione e ha coperto delle perdite pregresse, di conseguenza il valore unitario delle quote sociali si è ridotto da Euro 51,64 ad euro 14,59.

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 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazioni
14.210	8.549	5.661

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	14.210	8.549	5.661
IRES	11.134	5.241	5.893
IRAP	3.076	3.308	(232)
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 2025 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	55.589	12.250

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione pari a euro 55.589. 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	9.380
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.380

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, primo comma, 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 1.111.990,00; 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 1.246,00; l'intera ipoteca grava su un unico appartamento.
- Mutuo ipotecario per liquidità rilasciato dalla Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo per un debito residuo di euro 22.325,00, 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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31 DICEMBRE 2025

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, l'attività della Cooperativa è stata caratterizzata da importanti adempimenti strategici e gestionali.

- 1. Pianificazione Strategica:** In data 6 febbraio 2026, il Consiglio ha adottato formalmente il **Piano di Mandato 2025-2027** nella sua versione definitiva, focalizzato su housing sociale, sostenibilità energetica e partecipazione dei soci.
- 2. Adeguati Assetti (Art. 2086 c.c.):** Completata la verifica degli assetti tramite Check-list CN-DCEC (conformità dell'**83,8%**), con l'avvio delle azioni correttive per la formalizzazione dei processi operativi entro il 2026.

- 3. Ottimizzazione Finanziaria:** A fronte di una liquidità salita al **34,80%** a gennaio 2026, è stato deliberato un piano di investimento per complessivi **€ 650.000** in strumenti prontamente liquidabili.
- 4. Gestione del Risparmio:** La raccolta delle nuove emissioni vincolate ha raggiunto **€ 1.260.000**, consolidando la fiducia della base sociale.
- 5. Operazioni Immobiliari:** Conferimento di mandati per la stipula dei rogiti relativi alla vendita di un box in Via Guido Rossa e di un alloggio con pertinenze in Via Papa Giovanni XXIII.

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 di euro come segue:

- A) il 3% pari a Euro 602,82 al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art.11 della legge 31/01/1992 n. 59;
- B) il residuo pari a Euro 19.491,19 a riserva indivisibile in conformità all'art.12 della legge 16/12/1997 n.904 ed in ottemperanza all'art .19 dello statuto sociale.

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 Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

*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 2025, 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 2025 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

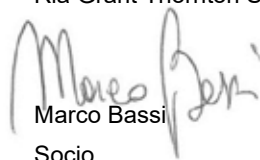
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 10 aprile 2026

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA soc.coop.

Sede in Trezzo sull'Adda, via Giotto, 6
Cod. fiscale e n. Registro Imprese Milano 03385620152 - R.E.A. n. MI - 589807