DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTON GIULIO BARRILI 21 20141 MILANO MI
Codice Fiscale	10245980155
Numero Rea	Milano 1359299
P.I.	10245980155
Capitale Sociale Euro	609.651
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682009 Affitto e gestione di beni immobili propri o in locazione n.c.a.
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	A104205

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	516.266	646.581
II - Immobilizzazioni materiali	5.544.797	5.560.707
III - Immobilizzazioni finanziarie	243.364	240.014
Totale immobilizzazioni (B)	6.304.427	6.447.302
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	708.372	814.015
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	708.372	814.015
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	80.724	0
IV - Disponibilità liquide	293.052	368.619
Totale attivo circolante (C)	1.082.148	1.182.634
D) Ratei e risconti	55.299	47.095
Totale attivo	7.441.874	7.677.031
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	609.651	583.551
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	68.370	59.195
V - Riserve statutarie	610	610
VI - Altre riserve	395.735	375.244
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.928	30.585
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.090.294	1.049.185
B) Fondi per rischi e oneri	191.649	158.401
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	235.087	228.736
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.800.889	2.131.228
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.994.196	3.949.763
Totale debiti	5.795.085	6.080.991
E) Ratei e risconti	129.759	159.718
Totale passivo	7.441.874	7.677.031

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.591.069	2.612.262
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	12.644
altri	323.481	279.316
Totale altri ricavi e proventi	323.481	291.960
Totale valore della produzione	2.914.550	2.904.222
B) Costi della produzione		
7) per servizi	336.318	351.844
8) per godimento di beni di terzi	1.401.479	1.355.924
9) per il personale		
a) salari e stipendi	452.136	400.810
b) oneri sociali	124.961	115.778
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	38.153	36.458
c) trattamento di fine rapporto	38.153	36.458
Totale costi per il personale	615.250	553.046
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	203.369	204.989
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	141.186	138.626
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	62.183	66.363
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	19.130	43.906
Totale ammortamenti e svalutazioni	222.499	248.895
12) accantonamenti per rischi	32.231	31.769
14) oneri diversi di gestione	132.789	153.959
Totale costi della produzione	2.740.566	2.695.437
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	173.984	208.785
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.719	1.302
Totale proventi diversi dai precedenti	3.719	1.302
Totale altri proventi finanziari	3.719	1.302
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	126.233	128.798
Totale interessi e altri oneri finanziari	126.233	128.798
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(122.514)	(127.496)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	51.470	81.289
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	35.542	50.704
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	35.542	50.704
21) Utile (perdita) dell'esercizio	15.928	30.585

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	15.928	30.585
Imposte sul reddito	35.542	50.704
Interessi passivi/(attivi)	122.514	127.496
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	173.984	208.785
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	51.361	75.675
Ammortamenti delle immobilizzazioni	203.369	204.989
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	38.153	36.458
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	292.883	317.122
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	466.867	525.907
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.594)	24.575
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(91.871)	8.097
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.204)	(5.210)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(29.959)	(32.609)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(93.872)	98.000
Totale variazioni del capitale circolante netto	(225.500)	92.853
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	241.367	618.760
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(122.514)	(127.496)
(Imposte sul reddito pagate)	(41.850)	(74.057)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	1.017	893
Altri incassi/(pagamenti)	(31.802)	(22.054)
Totale altre rettifiche	(195.149)	(222.714)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	46.218	396.046
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(46.273)	(18.824)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(10.871)	(29.224)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(3.350)	482
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(80.724)	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(141.218)	(47.566)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(54.967)	(123.672)
Accensione finanziamenti	49.220	(273.885)
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	26.100	(81.109)
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(919)	39.600
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	19.434	(439.066)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(75.566)	(90.586)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	365.608	456.993
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.011	2.212
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	368.619	459.205
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	292.096	365.608
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	956	3.011
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	293.052	368.619
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

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

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (di seguito anche c.c.), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Gli articoli citati nella presente nota integrativa, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

Per un'informativa più completa con riguardo ai flussi finanziari dell’esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell’informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio, e pur avendo considerato le rilevanti incertezze e dubbi significativi dipendenti dall'attuale scenario geopolitico ed economico.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell’art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l’importo dell’esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

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 la Cooperativa 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.
Nel capitolo indici vengono riportati a titolo indicativo, e non esaustivo, gli indicatori finanziari indicati dal principio di revisione **Isa Italia 570** che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria ;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

COMMENTI ALLA GESTIONE ANCHE PREVISIONALI

La gestione del 2025 si chiude con un utile di 51.470 euro ante imposte, arrivando a un utile netto di 15.928 euro dopo le imposte ammontanti ad euro 35.542

Questo risultato, sempre positivo come negli ultimi anni, è l'esito di molti fattori di impegno della struttura operativa e del consiglio nel monitoraggio dell'andamento della gestione lungo tutto il corso dell'anno.

Come sempre, uno degli elementi di maggiore attenzione è l'andamento della morosità. Nel corso del 2025 il gruppo morosità ha lavorato con attenzione e presidio costante sull'andamento dei pagamenti, ottenendo un ottimo risultato.

A fine 2025 infatti, il rapporto fra fatturato e incassato è pari allo zero. Al raggiungimento di questo risultato ha contribuito il recupero di alcune situazioni di morosità pregresse nel corso dell'anno e una sostanziale stabilità della morosità corrente.

In conseguenza a questi elementi è stato comunque ritenuto prudenziale sia mandare a perdita i crediti non esigibili dai soci usciti nel corso dell'anno, per i quali non è possibile avviare procedure di recupero del debito oppure che non hanno piani di rientro attivi, e mantenere la percentuale di svalutazione dei crediti sopra i 6 e i 12 mesi come da prassi, in ottica prudenziale. Per questo sul bilancio 2025 andrà a gravare un costo di 19.130,43 euro in modo da avere un fondo di svalutazione crediti di 114.026,68 euro.

I costi di gestione immobili sono leggermente aumentati rispetto all'anno precedente per la ricezione dei conguagli di MM e ALER relativi ad anni precedenti, e i ricavi della gestione immobili verso soci hanno visto solo l'aumento generato dall'adeguamento dei canoni secondo l'Istat come previsto dai contratti.

Durante il 2025 nella gestione verso i soci abbiamo rilevato uno sfitto dell'1%.

L'andamento generale dei progetti si conferma positivo.

Il progetto Grigioni 2035 è proseguito con continuità rispetto all'anno precedente, anche se è da segnalare un aumento dello sfitto al 15% che riduce i ricavi rispetto all'anno precedente. Il gruppo di lavoro del progetto sta lavorando a una analisi e ricerca di soluzioni per ridurre lo sfitto attraverso alcuni cambiamenti operativi.

Il progetto di Voltri ha visto un leggero aumento dei costi coerente con quello dei ricavi, generato dall' andamento delle spese ripetibili (in particolare per manutenzioni ordinarie e fornitura acqua).

Il progetto di Via Carbonia 3 ha visto una riduzione dei costi e continuità nei ricavi, generata da un buon livello di occupancy, con una riduzione dello sfitto al 5%. La morosità invece è cresciuta con un valore annuale pari al 18%. Per quanto riguarda la parte del progetto dedicata ai giovani la percentuale di morosità è -3%, mentre lo sfitto è dell'11%.

Nel progetto Residenza Sociale c'è stato un aumento dei costi generato da lavori per il ripristino degli alloggi e un lieve aumento dei ricavi. La percentuale di sfitto è ancora elevata per quanto riguarda gli alloggi di via Antonini ma verso la fine dell'anno sono state individuate dal Comune alcune famiglie assegnatarie, migliorando il risultato per il 2026.

Il progetto di gestione per conto di Investire SGR a Cascina Merlata Social Village prosegue in linea con gli anni precedenti.

La convenzione per la gestione del progetto Ospitalità Solidale, scaduta nel 2024, è stata rinnovata con l' aggiudicazione del nuovo bando di concessione per i prossimi 10 anni. All'avvio della nuova convenzione sono stati realizzati dei lavori di sistemazione degli alloggi così come programmato nella proposta progettuale presentata al Comune, con un conseguente incremento dei costi. I ricavi sono leggermente aumentati: l'esito di questo andamento si vedrà nel corso del 2026 quando tutte le tariffe saranno adeguate al nuovo costo previsto, che nel corso dei dieci anni precedenti di convenzione non era mai stato aggiornato.

Anche il progetto Foyer ha avuto un andamento coerente con l'anno precedente, con una lieve diminuzione dei ricavi dovuta a una percentuale di sfitto pari all'8%.
Nel 2025 il progetto di gestione degli alloggi SAP del Comune di San Giuliano Milanese è passato in capo alla Cooperativa, mantenendo un rapporto di collaborazione con la Fondazione DAR ETS per l'attività di gestione sociale. Si è confermata la commessa per la gestione dei progetti di Social Housing di Via Moneta, con la funzione di Community Management in collaborazione con Cooperativa Lum e la cooperativa si è aggiudicata in ATI con Città Solare, La Cordata Cooperativa sociale e Labins la gestione dell'Agenzia dell'Abitare del Comune di Venezia.
Per continuità con gli anni precedenti si riporta un dato quale il **rapporto fra fatturato e ore lavorate**, come indicatore di produttività, che ha avuto negli anni questo andamento:

2021	**106 €/h**
2022	116 €/h
2023	116 €/h
2024	126 €/h
2025	120 €/h

La liquidità della Cooperativa si è comunque mantenuta solida ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 66% a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%. come da prospetto che segue**:**

Indicatore da Regolamento Legacoop (valore obiettivo 30%)	
C.IV - Disponibilità Liquide	293.051
C.II Crediti esigibili entro l'anno successivo	708.372
C.III Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	80.724
B.III Immobilizzazioni Finanziarie (solo per titoli smobilizzabili in tempi rapidi)	-
A Totale Liquidità Legacoop	1.182.147
B Prestito Sociale	1.793.069
% liquidità Legacoop /Prestito sociale totale A/B	66%

Per i primi mesi del 2026 non ci sono particolari elementi di novità da segnalare.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo sostenuto , comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono costituite essenzialmente da opere straordinarie su immobili di proprietà ALER e del comune di Milano, dette unità immobiliari sono assegnate in godimento ai soci della Cooperativa.

Sono stati indicati esplicitamente gli ammortamenti effettuati con aliquote dipendenti dalla durata dei rispettivi contratti e precisamente:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 1	15 anni
Spese di Ristrutturazione Quarto Oggiaro 2	15 anni
Spese di ristrutturazione Stadera	25 anni
Spese investimento Aler vari	4 anni
Spese investimento Grigioni	8 anni
Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca	30 anni
Spese di ristrutturazione San Siro	8 anni
Spese investimento Residenze Sociali	8 anni
Spese investimento Voltri	12%
Spese investimento Carbonia	10 anni
Spese investimento Corvetto	4 anni
Spese investimento Aler 2001	4 anni
Spese investimento Antonini	3 anni

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Per le alte immobilizzazioni immateriali sono stati applicati i seguenti criteri:

Descrizione	Criterio
Licenze d'uso software	3 esercizi: 33,33%
Oneri pluriennali sede Barrili	12%
Oneri pluriennali su mutui	25 esercizi: 4%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto.

Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, e dei costi di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Fabbricati civili di proprietà	Non Ammortizzati
Fabbricati civili costruiti con diritto di superficie Cormano e Seregno	Ammortamento Finanziario dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il ricevuti.
Altri beni:	
- Mobili e arredi	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Macchine ufficio elettroniche	anni 5 , aliquota 20%
- Centrale termica Stadera	anni 12, aliquota 9%
- Spese investimento Foyer	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Centrale Termica Grazioli	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Circuito Solare Cormano	aliquota 12%
- Centrale Termica Lodi Marescalca	anni 16, aliquota 6,25%
- Caldaie Affori Via Bembo	aliquota 12%
- Telefoni Cellulari	aliquota 100%
- Beni inferiori a 516,46 €	aliquota 100%
- Sostituzione Caldaia Vailate	aliquota 7,50%
- Monta scale Seregno	aliquota 12%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistono in partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non ci sono partecipazioni che rappresentano un investimento durevole , sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori, oltre a crediti essenzialmente per depositi cauzionali.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Cooperativa con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti in conformità ai principi contabili vigenti.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziate in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce **Debiti tributari** e il credito alla voce **Crediti tributari**.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenza la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	368.619	-75.567	0	293.052
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0		0
C) Altre attività finanziarie correnti	232.766	84.074	0	316.840
Altre attività a breve	0	0		0
D) Liquidità (A+B+C)	601.385	8.507		609.892
E) Debito finanziario corrente	633.138	-50.180	0	582.958
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0		0
Altre passività a breve	0	0		0
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	633.138	-50.180		582.958
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	31.753	-58.687		-26.934
I) Debito finanziario non corrente	3.949.763	44.433	0	3.994.196
J) Strumenti di debito	0	0	0	0
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0		0
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	3.949.763	44.433		3.994.196
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	3.981.516	-14.254		3.967.262

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	2.612.262		2.591.069	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.707.768	65,38	1.737.797	67,07
VALORE AGGIUNTO	904.494	34,62	853.272	32,93
Ricavi della gestione accessoria	291.960	11,18	323.481	12,48
Costo del lavoro	553.046	21,17	615.250	23,75
Altri costi operativi	153.959	5,89	132.789	5,12
MARGINE OPERATIVO LORDO	489.449	18,74	428.714	16,55
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	280.664	10,74	254.730	9,83

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
RISULTATO OPERATIVO	208.785	7,99	173.984	6,71
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-127.496	-4,88	-122.514	-4,73
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	81.289	3,11	51.470	1,99
Imposte sul reddito	50.704	1,94	35.542	1,37
Utile (perdita) dell'esercizio	30.585	1,17	15.928	0,61

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.789.253	6.292.059	240.013	10.321.325
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.142.671	731.353		3.874.024
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	646.581	5.560.707	240.014	6.447.302
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	10.871	46.274	3.350	60.495
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	141.186	62.183		203.369
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	(130.315)	(15.910)	3.350	(142.875)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.800.124	6.338.333	243.363	10.381.820
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.283.858	793.537		4.077.395
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	516.266	5.544.797	243.364	6.304.427

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	641.449	10.871	139.574	512.746
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	1.100	0	1.100	0
Altre immobilizzazioni immateriali	4.032	0	512	3.520
Arrotondamento	0	0		0
Totali	646.581	10.871	141.186	516.266

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	3.750.467	0	32.386	0	0	0	6.400	3.789.253
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.109.017	0	31.286	0	0	0	2.368	3.142.671
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	641.449	0	1.100	0	0	0	4.032	646.581
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	10.871	0	0	0	0	0	0	10.871
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	139.574	0	1.100	0	0	0	512	141.186
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(128.703)	0	(1.100)	0	0	0	(512)	(130.315)
Valore di fine esercizio								
Costo	3.761.338	0	32.386	0	0	0	6.400	3.800.124
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.248.592	0	32.386	0	0	0	2.880	3.283.858
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	512.746	0	0	0	0	0	3.520	516.266

Qui di seguito vengono rappresentati i dettagli delle immobilizzazioni immateriali e dei relativi fondi di ammortamento.

Immobilizzazioni immateriali costo storico	Saldi iniziali	Incrementi	Decrementi	Saldi finali
Spese investimento Stadera	1.415.156	0	0	1.415.156
Spese investimento Lodi Marescalca	172.521	0	0	172.521

Immobilizzazioni immateriali costo storico	Saldi iniziali	Incrementi	Decrementi	Saldi finali
Spese investimento Lodi Bay	9.233	0	0	9.233
Spese investimento Corvetto	129.135	0	0	129.135
Spese investimento San Siro	232.702	0	0	232.702
Spese investimento Residenze Sociali	38.673	4.206		42.879
Spese investimento Antonini	6.328	0	0	6.328
Spese investimento Voltri	28.395	1.675	0	30.070
Spese investimento Via Carbonia 3	115.250	0	0	115.250
Spese investimento Grigioni	352.251	0	0	352.251
Spese investimento Tracia	71.550	0	0	71.550
Spese investimento Quarto Oggiaro 1	312.180	3.570	0	315.750
Spese investimento Quarto Oggiaro 2	327.109	0	0	327.109
Spese investimento Tracia 3	19.775	0	0	19.775
Spese investimento Aler vari	343.178	0	0	343.178
Spese investimento Aler 2001	133.858	1.420	0	135.278
Pluriennali Barrili	43.171	0	0	43.171
Software	32.386	0	0	32.386
Costi ammortizzabili su mutui passivi	4.800	0	0	4.800
Altre immobilizzazioni immateriali	1.600	0	0	1.600
Arrotondamenti	2		0	2
Totali	3.789.253	10.871	0	3.800.124

Immobilizzazioni immateriali Fondi ammortamento	Saldi iniziali	Incrementi	Decrementi	Saldi finali
Fondo amm.to Spese investimento Stadera	1.148.216	58.180	0	1.206.396
Fondo amm.to Spese investimento Lodi Marescalca	96.106	6.622	0	102.728
Fondo amm.to Spese investimento Lodi Bay	9.233	0	0	9.233
Fondo amm.to Spese investimento Corvetto	125.670	1.155	0	126.825
Fondo amm.to Spese investimento San Siro	231.977	725	0	232.702
Fondo amm.to Spese investimento Residenze Sociali	35.581	3.092		38.673
Fondo amm.to Spese investimento Antonini	6.328	1.388	0	7.716
Fondo amm.to Spese investimento Voltri	22.281	3.332	0	25.613
Fondo amm.to Spese investimento Via Carbonia 3	58.394	11.986	0	70.380
Fondo amm.to Spese investimento Grigioni	148.130	40.824	0	188.954
Fondo amm.to Spese investimento Tracia	71.550	0	0	71.550
Fondo amm.to Spese investimento Quarto Oggiaro 1	307.150	3.778	0	310.928
Fondo amm.to Spese investimento Quarto Oggiaro 2	322.459	3.200	0	325.659
Fondo amm.to Spese investimento Tracia 3	19.775	0	0	19.775
Fondo amm.to Spese investimento Aler vari	337.763	2.063	0	339.826
Fondo amm.to Spese investimento Aler 2001	131.908	1.005	0	132.913
Fondo amm.to Pluriennali sede Barrili	36.496	2.225	0	38.721
Fondo amm.to Software	31.286	1.100	0	32.386
Fondo amm.to Costi ammortizzabili su mutui passivi	1.728	192	0	1.920

Immobilizzazioni immateriali Fondi ammortamento	Saldi iniziali	Incrementi	Decrementi	Saldi finali
Fondo amm.to Altre immobilizzazioni immateriali	640	320	0	960
Arrotondamenti	0		0	0
Totali	3.142.671	141.187	0	3.283.858

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	5.450.591	40.208	39.794	5.451.005
Altri beni	110.116	6.065	22.389	93.792
Totali	5.560.707	46.273	62.183	5.544.797

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.921.577	0	0	370.483	0	6.292.059
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	470.986	0	0	260.367	0	731.353
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.450.591	0	0	110.116	0	5.560.707
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	40.208	0	0	6.066	0	46.274
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	39.794	0	0	22.390	0	62.183
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	414	0	0	(16.324)	0	(15.910)
Valore di fine esercizio						
Costo	5.961.785	0	0	376.549	0	6.338.333
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	510.780	0	0	282.757	0	793.537

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.451.005	0	0	93.792	0	5.544.797

Si riporta di seguito la movimentazione in dettaglio delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni materiali costo storico	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
1) Terreni e fabbricati				
Fabbricato non strumentale Vailate (CR)	194.444	0	0	194.444
Fabbricato non strumentale Affori	288.301	8.846	0	297.147
Fabbricato non strumentale Salasco	186.700	1.129	0	187.829
Immobile Grazioli	1.696.233	0	0	1.696.233
Fabbricato non strumentale Seregno	1.236.811	7.901	0	1.244.712
Fabbricato non strumentale Cernusco S/Naviglio	184.617	16.857	0	201.474
Immobile Cormano	2.134.471	5.475	0	2.139.946
Totali Terreni e Fabbicati	5.921.577	40.208	0	5.961.785
1) Fondi ammortamento Terreni e fabbricati				
Fondo amm.to Fabbricato non strumentale Vailate (CR)	0	0		
Fondo amm.to Fabbricato non strumentale Affori	0	0		
Fondo amm.toFabbricato non strumentale Salasco	0	0		
Fondo amm.to Immobile Grazioli	0	0		
Fondo amm.to Fabbricato non strumentale Seregno	256.428	14.382	0	270.810
Fondo amm.to Fabbricato non strumentale Cernusco S/N	0	0	0	0
Fondo amm.to Immobile Cormano	214.558	25.412	0	239.970
Totali Fondi Ammortamento Terreni e Fabbicati	470.986	39.794	0	510.780
Totali Terreni e Fabbicati al netto dei fondi amm.	5.450.591			5.451.005
4) Altri beni				
Mobili e arredi Residenze Sociali	17.764	0	0	17.764
Mobili e arredi Foyer	28.000	0	0	28.000
Mobili e arredi Grigioni	52.408	0	0	52.408
Mobili e arredi Vailate	14.834	0	0	14.834
Telefoni cellulari	3.061	269	0	3.330
Spese investimento Ospitalità Solidale	31.475	4.358	0	35.833
Immobilizzazioni materiali Stadera	78.285	0	0	78.285
Riqualificazione impianti riscaldamento e acs Grazioli	12.018	0	0	12.018
Lavori di riqualificazione circuito solare Cormano	10.500	28	0	10.528
Sostituzione caldaie Lodi Marescalca	13.939	0	0	13.939
Sostituzione caldaie Via Bembo - Affori	3.636	0	0	3.636
Rifacimento Impianto elettrico Seregno	5.642	0	0	5.642
Mobili e arredi Affori	362	0	0	362
Mobili e arredi sede	8.113	0	0	8.113
Macchine elettroniche ufficio	73.482	1.411	0	74.893
Beni ammortizzabili inf. 516,46 €	2.834	0	0	2.834

Immobilizzazioni materiali costo storico	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Sostituzione caldaia Vailate	2.850	0	0	2.850
Montascale Seregno	11.280	0	0	11.280
Totali Altri beni	370.483	6.066	0	376.549
4) Fondi ammortamento Altri beni				
Fondo amm.to Mobili e arredi Residenze Sociali	17.764	0	0	17.764
Fondo amm.to Mobili e arredi Foyer	25.200	2.800	0	28.000
Fondo amm.to Mobili e arredi Grigioni	16.118	6.598	0	22.716
Fondo amm.to Mobili e arredi Vailate	14.834	0	0	14.834
Fondo amm.to Telefoni cellulari	3.061	269	0	3.330
Fondo amm.to Spese investimento Ospitalità Solidale	31.300	467	0	31.767
Fondo amm.to Immobilizzazioni materiali Stadera	64.457	5.052	0	69.509
Fondo amm.to Riqualificazione impianti riscaldamento e acs Grazioli	3.365	961		4.326
Fondo amm.to Lavori di riqualificazione circuito solare Cormano	3.150	1.260	0	4.410
Fondo amm.to Sostituzione caldaie Lodi Marescalca	0	0	0	0
Fondo amm.to Sostituzione caldaie Via Bembo - Affori	1.091	436	0	1.527
Fondoamm.to Rifacimento Impianto elettrico Seregno	1.016	677	0	1.693
Fondo amm.to Mobili e arredi Affori	362	0	0	362
Fondo amm.to Mobili e arredi sede	7.393	347	0	7.740
Fondo amm.to Macchine elettroniche ufficio	67.407	2.305	0	69.712
Fondo amm.to Beni ammortizzabili inf. 516,46 €	2.834	28	0	2.862
Fondo amm.to Sostituzione caldaia Vailate	171	342	0	513
Fondo amm.to Montascale Seregno	846	846	0	1.692
Totali Fondi Amm.to Altri beni	260.369	22.388	0	282.757
Arrotondamenti	2	2	0	0
Totali Altri beni al netto dei Fondi Amm.to	110.116	22.390	0	93.792

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle Altre immobilizzazioni materiali, con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	149.780	73.482	147.221	0	370.483
Fondo ammortamento iniziale	91.235	67.408	101.725	-1	260.367
Arrotondamento					
Saldo a inizio esercizio	58.545	6.074	45.496	1	110.116
Acquisizioni dell'esercizio		1.411	4.655		6.066
Trasferimenti da altra voce	0	0	0		0
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	9.746	2.305	10.339	0	22.390

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0		0
Arrotondamento					0
Saldo finale	48.799	5.180	39.812	1	93.792

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
d-bis) Altre imprese	7.248	0	0	7.248
Crediti verso:				
d-bis) Verso altri	232.766	3.350	0	236.116
Arrotondamento	0	0		
Totali	240.014	3.350		243.364

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Immobilizzazioni Finanziarie Costo Storico	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
d-bis) Altre imprese				
Mag 2 Finance Sc	40	0	0	40
Confircoop Sc Consorzio di garanzia collettiva	258	0	0	258
Confidi	250	0	0	250
Power Energia Sc	25	0	0	25
Banca Popolare Etica Scpa	5.925	0	0	5.925
Cooperativa Antonietta Scrl	750	0	0	750
Totale Partecipazioni in altre imprese	7.248	0	0	7.248
Crediti verso:				
d-bis) Verso altri entro l'esercizio successivo				
Depositi cauzionali c/o Aler	16.050	0	0	16.050
Deposito cauzionale c/o Investire Sgr Foyer	11.811	0	0	11.811
Depositi cauzionali c/o Immobiliare San Carlo Trieste Spa Grigioni	18.940	0	0	18.940
Polizza vita Vittoria Assicurazione	183.667	3.350	0	187.017
Depositi cauzionali	2.298	0	0	2.298
Totali Crediti verso Altri entro l'esercizio successivo	232.766	3.350	0	236.116
Totali Immobilizzazioni Finanziarie	240.014	3.350	0	243.364

Tra le Immobilizzazioni Finanziarie è iscritto l’importo di 187.017 Euro relativo a polizza assicurativa di capitalizzazione a premio unico a favore del Comune di Seregno quale beneficiario corrispondente al valore

attuale del debito vantato verso il Comune, iscritto per lo stesso importo nella voce **Debiti verso altri finanziatori.**
L' importo originario del debito vantato era di nominali 221.784 Euro non fruttifero di interessi e scadente nel 2036.
Mentre le condizioni di rinnovo della polizza sottoscritta prevedono una scadenza, ancorché rinnovabile, fissata per il 28 dicembre 2026.

Partecipazioni

Le partecipazioni risultano iscritte tra le immobilizzazioni in quanto sono destinate ad investimento duraturo. Trattasi di partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso altri	232.766	3.350	236.116	236.116	0	0
Totale crediti immobilizzati	232.766	3.350	236.116	236.116	0	0

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Si segnala che la voce in questione accoglie solamente crediti verso soggetti aventi sede nel territorio nazionale e pertanto non sorge l'esigenza di evidenziare la suddivisione dei crediti per aree geografiche.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	435.295	(17.536)	417.759	417.759	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	23.490	8.599	32.089	32.089	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	355.231	(96.707)	258.524	258.524	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	814.015	(105.643)	708.372	708.372	0	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell’attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	417.759	417.759
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	32.089	32.089
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	258.524	258.524
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	708.372	708.372

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI	471.756	434.143	-37.613
CLIENTI VARI	4.223	2.993	-1.230
CLIENTI RESIDENZE SOCIALI	40.251	32.594	-7.657
CLIENTI OSPITALITA' SOLIDALE	1.951	2.778	827
CLIENTI FOYER	2.445	3.283	838
CLIENTI CARBONIA	10.255	19.654	9.399
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	19.896	28.887	8.991
CLIENTI/IMPOSTA REGISTRO	2.801	527	-2.274
CLIENTI GRIGIONI	7.344	6.927	-417

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
FONDO SVALUTAZIONE	-2.724	-2.634	90
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI TASSATO	-122.903	-111.393	11.510
Totale crediti verso clienti	435.295	417.759	-17.536

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES	6.789	2.482	9.271
Crediti IRAP	0	2.937	2.937
Crediti IVA	16.701	3.180	19.881
Totali	23.490	8.599	32.089

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	355.231	258.524	-96.707
Altri crediti:			
- Crediti verso Aler Stadera	111.641	0	-111.641
-per contributi	3.960	0	-3.960
- verso terzi per fatture da emettere	21.000	37.899	16.899
- altri	218.630	220.625	1.995
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	0	0	0
Totale altri crediti	355.231	258.524	-96.707

La voce altri viene rappresentata in dettaglio, come segue

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio			
Crediti diversi	599	7.102	6.503
Crediti v/ Aler x rimborso spese lavori San Siro	224	224	0
Credito affrancatrice postale	1334	589	-745
Crediti v/ fornitori x note credito da ricevere	39.976	0	-39.976
Credito v/aler x IMU	176.496	212.710	36.214
Totale altri crediti	218.629	220.625	1.996

L'attivo circolante comprende crediti nei confronti di Aler per le fatture di rimborso IMU contestate per Euro 212.710. Per quest'ultima voce è stato stanziato apposito Fondo rischi, che al 31 dicembre 2025 ammonta a complessive Euro 189.312, che equivale a una diminuzione dell’11% del credito stesso, in quanto avviata una procedura supportata da uno studio legale per la risoluzione della controversia.

Lo studio ha rilasciato un parere favorevole rispetto alla posizione della Cooperativa.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	125.627	30.730	19.130	114.027

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate	0	0	0
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate	0	0	0
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllanti	0	0	0
Partecipazioni non immobilizzate in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
Altre partecipazioni non immobilizzate	0	0	0
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati	0	0	0
Altri titoli non immobilizzati	0	80.724	80.724
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	80.724	80.724

Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce Altri titoli, nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
DEPOSITO TITOLI BPM	0	80.724	80.724
Totali al lordo del fondo svalutazione	0	80.724	80.724
- Fondi svalutazione altri titoli	0	0	0
Arrotondamento	0	0	0
Totali	0	80.724	80.724

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	365.608	(73.512)	292.096
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	3.011	(2.055)	956
Totale disponibilità liquide	368.619	(75.567)	293.052

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	47.095	8.204	55.299
Totale ratei e risconti attivi	47.095	8.204	55.299

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 1.090.294 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	583.551	0	0	31.161	5.061	0		609.651
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva legale	59.195	0	0	9.175	0	0		68.370
Riserve statutarie	610	0	0	0	0	0		610
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	375.244	0	0	20.491	0	0		395.735
Totale altre riserve	375.244	0	0	20.491	0	0		395.735
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	30.585	0	30.585	0	0	0	15.928	15.928
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	1.049.185	0	30.585	60.827	5.061	0	15.928	1.090.294

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Contributo Tempio Valdese	23.992
Riserva Contributo Fondazione Cariplo	172.178
Riserva Contributo CCIA	654
Riserva da Donazione	70.987
Riserva indivisibile	127.923
Totale Altre riserve	395.735
Totale	395.735

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

*Legenda colonna **Origine / natura**: C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.*

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	609.651			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	0			0	0	0
Riserva legale	68.370	U	B	68.370	0	0
Riserve statutarie	610	C-U	B	610	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			0	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	395.735	C-U	B	395.734	0	0
Totale altre riserve	395.735			395.734	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	0			0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	1.074.366			464.714	0	0

					per copertura perdite	per altre ragioni
Quota non distribuibile				464.714		
Residua quota distribuibile				0		

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

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	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	0	0	0	158.401	158.401
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	33.248	33.248
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	33.248	33.248
Valore di fine esercizio	0	0	0	191.649	191.649

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
Fondo rischi per IMU-Aler	157.082	32.230	189.312
Fondo acqua comune di Lodi	1.319	1.018	2.337
Totali	158.401	33.248	191.649

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Per i dipendenti che hanno optato per l’adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione prescelto.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	228.736
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Accantonamento nell'esercizio	38.153
Utilizzo nell'esercizio	31.802
Altre variazioni	0
Totale variazioni	6.351
Valore di fine esercizio	235.087

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	1.620.807	172.262	1.793.069	458.320	1.334.749	0
Debiti verso banche	2.774.399	(179.313)	2.595.086	122.656	2.472.430	658.109
Debiti verso altri finanziatori	187.695	1.304	188.999	1.982	187.017	0
Acconti	4.505	(2.821)	1.684	1.684	0	0
Debiti verso fornitori	612.863	(91.871)	520.992	520.992	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	20.358	(1.425)	18.933	18.933	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.288	4.122	23.410	23.410	0	0
Altri debiti	841.076	(188.164)	652.912	652.912	0	0
Totale debiti	6.080.991	(285.906)	5.795.085	1.800.889	3.994.196	658.109

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	177.623	122.656	-54.967
Mutui	127.081	122.611	-4.470
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri	50.542	45	-50.497
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	2.596.776	2.472.430	-124.346
Mutui	2.596.776	2.472.430	-124.346
Totale debiti verso banche	2.774.399	2.595.086	-179.313

Per una rappresentazione veritiera e corretta, le quote di mutuo scadenti entro l'esercizio successivo sono state specificatamente evidenziate.
Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che a fronte dei mutui contratti è stata rilasciata ipoteca di primo grado sui fabbricati di proprietà, come di seguito dettagliato:
Banca Popolare di Milano Spa:
Mutuo acceso nel 2008 dal Consorzio Cooperativo Ca Granda Sc per originari Euro 1.800.000, accollato a Dar Casa Sc con rogito del 2009-residuo al 31.12.2025: Euro 1.233.940, iscritta ipoteca di Euro 3.600.000 sull' immobile in Milano, via Grazioli don Bartolomeo 33.
Banca Intesa Sanpaolo Spa (ex Banca Prossima Spa):
Mutuo acceso nel 2016 per originari Euro 1.600.000, residuo al 31.12.2025 Euro 1.223.714, iscritta ipoteca per Euro 2.446.612 sull'immobile in Cormano (MI), via Leonardo da Vinci 84.
Banca Popolare Etica Sca.
Mutuo n. 1-001208 acceso nel 2004 per originari Euro 200.000, iscritta ipoteca per Euro 400.000 sull'immobile in Seregno, via Goito 7, estinto nel 2025.
Mutuo n. 1-004306 mutuo acceso nel 2009 per originari Euro 140.000 residuo al 31.12.2025: Euro 36.467.
Sull'immobile di via Grazioli oltre all'ipoteca a favore di Banca Popolare di Milano Spa, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore di Regione Lombardia per Euro 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.
Sull'immobile di via Leonardo da Vinci oltre all'ipoteca a favore di Banca Prossima Spa, è stata rilasciata in novembre 2016 ipoteca a favore di Regione Lombardia per Euro 1.064.801, a fronte del contributo erogato per pari importo.
Nei debiti verso altri finanziari è compreso il debito verso il Comune di Seregno di nominali Euro 221.784, infruttifero, scadente nel 2036 che è stato valutato al valore attuale computato pari ad Euro 187.017.
Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da Dar Casa Sc a fine 2010, costituito da polizza emessa da Vittoria Assicurazioni Spa con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato Rendimento mensile ha registrato nell'esercizio 2025 un rendimento del 2,51%, di cui non meno dell'80% da retrocedere al sottoscrittore.
Il medesimo tasso fisso minimo garantito è stato applicato per la valutazione del debito verso il Comune di Seregno e per la valutazione del credito verso Vittoria Assicurazioni Spa.
Nel corso del 2021 è stato acceso ed erogato da:
Banca Popolare di Milano Spa un finanziamento chirografario n. 05495457 di 225.000 euro come anticipo sul contributo di Regione Lombardia per il progetto GRIGIONI.
Nel corso del 2022 lo stesso è stato rinegoziato e convertito a un nuovo finanziamento assistito dalla garanzia diretta del FGPMI- decreto legge 8 aprile 2020 nr. 23 – DL Liquidità art. 13 lett e) Emergenza COVID-19 e ss. mm.ii, di seguito le specifiche:
Banca Popolare di Milano Spa finanziamento chirografario n. 05642000 di 281.250 euro come rinegoziazione finanziamento chirografario n. 05495457 (estinto) per le maggiori spese dei fornitori per il progetto GRIGIONI. Mutuo estinto nel 2025.

Debiti verso altri finanziatori

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti v/altri finanziatori entro l'esercizio	4.028	-2.046	1.982
Debiti v/Comune di Lodi	4.028	-2.046	1.982
b) Debiti v/altri finanziatori oltre l'esercizio	183.667	3.350	187.017
Prestito Comune di Seregno	183.667	3.350	187.017
Totale Debiti verso altri finanziatori	187.695	1.304	188.999

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	4.505	1.684	-2.821
Anticipi da clienti	4.505	1.684	-2.821
b) Acconti oltre l'esercizio	0	0	0
Totale acconti	4.505	1.684	-2.821

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	612.863	520.992	-91.871
Fornitori entro esercizio:	484.207	389.262	-94.945
Fatture da ricevere entro esercizio:	128.656	131.730	3.074
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	612.863	520.992	-91.871

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	889	-889	0
Erario c.to ritenute dipendenti	11.429	-1.450	9.979
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	1.951	825	2.776
Erario c.to ritenute interessi prestito sociale	5.894	201	6.095
Imposte sostitutive	196	-113	83
Arrotondamento	-1	1	0
Totale debiti tributari	20.358	-1.425	18.933

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	18.969	22.803	3.834
Debiti verso Inail	318	607	289
Arrotondamento	1	0	-1
Totale debiti previd. e assicurativi	19.288	23.410	4.122

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	841.076	652.912	-188.164
Debiti verso dipendenti/assimilati	61.640	59.322	-2.318
Debiti verso soci	294.276	217.683	-76.593
Debiti per note di credito da emettere	16.135	4.959	-11.176
- altri	469.025	370.948	-98.077
b) Altri debiti oltre l'esercizio	0	0	0
Totale Altri debiti	841.076	652.912	-188.164

Dettaglio altri debiti entro l'esercizio			
Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito v/Fon.te	908	1.042	134
Debiti diversi	12.336	737	-11.599
Debiti v/inquilini x cauzioni fruttifere	137.631	142.288	4.657
Fondo di solidarietà Comune di Seregno	0	1.258	1.258
Cauzioni fruttifere Residenze Sociali	12.586	13.676	1.090
Cauzioni infruttifere Ospitalità Solidale	7800	8940	1.140
Cauzioni infruttifere Foyer	6.630	8.170	1.540
Debiti x depositi cauzionali da restituire	72	1.547	1.475
Debito v/Condomini	169.494	136.164	-33.330
Debito v/Comune di Milano	17.071	0	-17.071
Debito v/FAHMANE x controversia	627	627	0
Debito v/eredi	53.554	705	-52.849
Cauzioni fruttifere Carbonia	28.285	35.017	6.732
Debiti x interessi cauzioni fruttifere	3654	3101	-553
Cauzioni fruttifere Grigioni	18.378	17.675	-703
Arrotondamenti	-1	1	2
Totale Altri debiti	469.025	370.948	-98.077

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.793.069	1.793.069
Debiti verso banche	2.595.086	2.595.086
Debiti verso altri finanziatori	188.999	188.999
Acconti	1.684	1.684
Debiti verso fornitori	520.992	520.992
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
Debiti tributari	18.933	18.933
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.410	23.410
Altri debiti	652.912	652.912
Debiti	5.795.085	5.795.085

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

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	658.109	2.595.042	0	0	2.595.042	3.200.043	5.795.085

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	1.793.069	1.793.069
Debiti verso banche	2.595.042	0	0	2.595.042	44	2.595.086
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	188.999	188.999
Acconti	0	0	0	0	1.684	1.684
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	520.992	520.992
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	0	18.933	18.933
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	23.410	23.410
Altri debiti	0	0	0	0	652.912	652.912

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Totale debiti	2.595.042	0	0	2.595.042	3.200.043	5.795.085

Finanziamenti effettuati da soci della società

Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci della Cooperativa

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per le Cooperative e consiste nell'apporto da parte dei soci, di capitali rimborsabili. Per poter essere attuato, il prestito soci deve essere previsto dallo Statuto, il quale ne definisce le modalità di raccolta e di impiego, nonché la natura fruttifera o infruttifera.
Le Cooperative nelle quali sono presenti prestiti effettuati dai soci devono provvedere a determinare la quota deducibile dal reddito degli interessi riconosciuti ai soci la cui deducibilità è limitata dall'art 1, c. 465 L. 311 /2004, secondo il quale gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentata dello 0,90%
Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati riconosciuti a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento, in luogo del tasso e alle decorrenze applicate, alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.
Tale specifica limitazione alla detrazione degli interessi ne consente l'esclusione dal calcolo per la determinazione della quota deducibile in relazione al ROL ex art. 96 TUIR- DPR 917/1986.
Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini dell'applicabilità della ritenuta a titolo d' imposta deve tener conto di quanto previsto dall'art. 13 D.P.R. 601/1973.
Ci sono infatti due limitazioni, una legata all'ammontare del prestito e l'altra legata al tasso di interesse applicabile pari a quello massimo applicabile alle emissioni dei buoni fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.
Nel rispetto di entrambi i limiti citati, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è dovuta a titolo definitivo mentre il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni sopracitate comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto con conseguente obbligo di dichiarazione da parte del socio percettore (Risoluzione 28.07.1992, n.11/565).
Il tasso di interesse limite ai fini della applicazione della ritenuta a titolo d'imposta fa sempre riferimento ai B. F.P. con le stesse decorrenze ma al tasso massimo applicabile a ciascuna emissione aumentato di 2,5 punti.
Si precisa infine che, per l'applicazione dell'agevolazione, deve trattarsi di prestiti effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale; pertanto, la raccolta non può eccedere le ordinarie esigenze della Cooperativa per l'espletamento delle attività di gestione.
La Cooperativa ha rispettato nell'2025 i limiti sopra illustrati.

Qui di seguito tabella relativa ai tassi minimi per la deducibilità del prestito sociale e massimi ai fini della ritenuta a titolo di imposta per l'esercizio 2025.

Periodo	Tasso minimo B.F.P.	Massimo deducibile +0,9%	Tasso Massimo B.F.P	Interesse massimo per il socio+2,5%
Dal 11/10/2024 al 02/01/2025	0,50%	1,40%	4,75%	7,25%
Dal 03/01/2025 al 10/02/2025	0,50%	1,40%	4%	6,50%
Dal 11/02/2025 al 23/06/2025	0,75%	1,65%	6%	8,50%
Dal 24/06/2025	0,75%	1,65%	5%	7,50%

La raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti, come in precedenza illustrato.
Con la legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), il legislatore ha previsto alcune novità con riferimento al prestito sociale nelle Cooperative; in particolare, il c. 238 prevede l'obbligo, per le società Cooperative che ricorrono al prestito sociale, di impiegare le somme raccolte in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell' oggetto o scopo sociale.
Le somme, ad esempio, non possono essere utilizzate per svolgere investimenti finanziari.
Inoltre, come disposto dal successivo c. 239, l'art. 2467 del C.C., che prevede la postergazione dei finanziamenti soci, non si applica alle somme versate dai soci alle Cooperative a titolo di prestito sociale.
L'ammontare massimo delle somme mutuate dal socio persona fisica e dai soci delle società semplici agricole socie è soggetto ai sensi dell'art.21, c.6 L. 59/1992, ad aggiornamento triennale sulla base dell'indice Istat annuo dei prezzi al consumo e così, da ultimo, per il triennio 2025/2027 è determinato in:
° 87.473,25 euro per le Cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e per quelle di produzione e lavoro;
° 43.7337,72 euro per le altre Cooperative.

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

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

La sezione V della delibera della Banca d'Italia recante Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche pubblicata l'8 novembre 2016 , entrato in vigore il primo gennaio 2017 , si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che le Cooperative possono raccogliere risparmio presso i soci purché tale facoltà sia prevista nello Statuto, fermo restando che è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata.

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle Cooperative e si evidenziano tre principi:

1. Le società Cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci . Lo status di socio è l'unico requisito richiesto, nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.

2. L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.

3. La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle Cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini dalla determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

4. La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può esser rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore.

La Cooperativa si è dotata di un nuovo Regolamento dei Prestiti Sociali, strumento atto a disciplinare il rapporto con i soci, con il quale ci si è allineati alle novità sopra esposte e che è stato approvato dall' Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 18 maggio 2019.

Qui di seguito viene rappresentato il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto -

Raccolta di risparmio presso Soci

I	DESCRIZIONE	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	1.793.069
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.049.183
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	3.147.549

- Variazioni del prestito sociale -

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2024	1.620.807
	Versamenti del periodo	277.486
	Interessi capitalizzati	19.239
	Prelievi del periodo	124.463
	Saldo al 31.12.2025	1.793.069

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2021	2022	2023	2024	2025
Prestito sociale	1.831.817	1.820.453	1.752.549	1.620.807	1.793.069
N. Soci prestatori a fine anno	131	128	124	117	127

DESCRIZIONE	2021	2022	2023	2024	2025
N. Soci prestatori ammessi nell'anno	1	2	0	0	17
N. Soci prestatori receduti nell'anno	1	5	4	7	7

Indice di struttura finanziaria.

Ai fini delle garanzie che le Cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI)

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

Considerato che i prestiti sociali non vincolati sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria				
	(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		1.090.293	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestiti sociali vincolati		1.334.749	
4	verso banche		2.472.430	
6	Acconti		0	
14	Altri debiti		187.017	
	Totale debiti medio/lunghi		3.994.196	
A	Totale Pat + Dm/l		5.084.489	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		516.266	
	II - Materiali		5.544.797	
	III finanziarie		243.364	
B	Totale AI		6.304.427	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,84	inf a 1

Se si considerasse il Prestito Sociale non vincolato non interamente come debito a breve, ma tenendo conto dell'andamento storico del prestito in cooperativa, ipotizziamo che solo un 30% è da considerarsi a breve, l' indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria					
	(Pat + Dm/l) / AI				

Indice di struttura finanziaria					
	Patrimonio netto			1.090.293	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):				
	Prestiti sociali vincolati			1.334.749	
3	70 % Prestiti sociali non vincolati (458.320 x 70%)			320.824	
4	verso banche			2.472.430	
6	Acconti			0	
14	Altri debiti			187.017	
	Totale debiti medio/lunghi			4.315.020	
A	Totale Pat + Dm/l			5.405.313	
	Attivo Immobilizzato:				
	I - Immateriali			516.266	
	II - Materiali			5.544.797	
	III finanziarie			243.364	
B	Totale AI			6.304.427	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B		0,86	inf 1

In questo caso l’indice di struttura finanziaria A / B è pari 0,86 e quindi con un miglioramento che si avvicina al parametro dell’unità.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.905	604	7.509
Risconti passivi	152.813	(30.563)	122.250
Totale ratei e risconti passivi	159.718	(29.959)	129.759

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	2.612.262	2.591.069	-21.193
Altri ricavi e proventi	291.960	323.481	31.521
Totali	2.904.222	2.914.550	10.328

La voce **Altri ricavi e proventi** viene rappresentata dal prospetto che segue:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri ricavi	4.472	2.198	-2.274
Contributo spese Vailate	3.633	3.600	-33
Contributi spazi uso diversi Ospitalità Solidale	30	0	-30
Indennità di occupazione	63.913	86.984	23.071
Indennità di occupazione : spese accessorie	43.685	49.725	6.040
Rimborso valori bollati	1.882	1.908	26
Rimborso sinistri	13.822	8.530	-5.292
Distacco dr personale	11.402	15.159	3.757
Ricavi da spazi comuni	3.198	2.910	-288
Risarcimento danni ed indennizzi	12.139	10.937	-1.202
Docenze	898	950	52
Rimborso spese legali	18.232	22.066	3.834
Progetto Calderara Social Housing	750	0	-750
Progetto Grigioni 2035-Regione Lombardia	30.563	30.563	0
Progetto Comune San Giuliano Milanese	7.854	23.455	15.601
Donazioni	1.598	1.373	-225
Altri proventi non tassati	4.417	4.417	0
Sopravvenienze Attive	55.431	48.424	-7.007
Abbuoni attivi	16	35	19
Arrotondamenti Attivi	152	180	28
Sopravvenienze attive non tassabili	1.228	0	-1.228
Contributi Coopfond	2.644	0	-2.644
Contributo Snam	10.000	0	-10.000
Contributo Caci	0	3.000	3.000
Contributo Agenzia Abitare Venezia	0	7.068	7.068
Totali	291.959	323.482	31.523

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.591.069
Totale	2.591.069

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
REGIONE LOMBARDIA	2.591.069
Totale	2.591.069

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce Costi della produzione.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Per servizi	351.844	336.318	-15.526
Per godimento di beni di terzi	1.355.924	1.401.479	45.555
Per il personale:			
a) salari e stipendi	400.810	452.136	51.326
b) oneri sociali	115.778	124.961	9.183
c) trattamento di fine rapporto	36.458	38.153	1.695
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	138.626	141.186	2.560
b) immobilizzazioni materiali	66.363	62.183	-4.180
d) svalut.ni crediti att. circolante	43.906	19.130	-24.776
Accantonamento per rischi	31.769	32.231	462
Oneri diversi di gestione	153.959	132.789	-21.170
Totali	2.695.437	2.740.566	45.129

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a debiti verso banche e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	96.527
Altri	29.706
Totale	126.233

La voce **Altri Interess**i è rappresentata dal seguente prospetto.

Interessi Prestito Sociale	**25.468**
Interessi passivi cauzioni Residenze Sociali	195
Interessi passivi cauzioni Voltri	2.108
Interessi passivi cauzioni Cormano	594
interessi passivi su cauzioni Grazioli	110
Interessi passivi tributari	132
Interessi passivi Carbonia	597
Interessi su cauzioni Grigioni	317
Abbuoni e arrotondamenti passivi	186
arrotondamento	-1
Totale	29.706

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce C.16.d) Proventi diversi dai precedenti.

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	724	724
Interessi bancari e postali	266	266
Altri interessi attivi	504	504
Altri proventi	2.225	2.225
Totali	3.719	3.719

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio **Imposte sul reddito dell'esercizio** è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Imposte correnti	50.704	-15.162	35.542
Totali	50.704	-15.162	35.542

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni , riguardanti la riconciliazione dell'imposta IRES .

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima dell' imposta Ires	42.759	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	5.187	
- IRAP	8.711	
- sopravvenienze passive	13.101	
- svalutazione crediti tassato	16.496	
- accantonamento fondo rischi IMU Aler	32.230	
- spese telefoniche	2.606	
- multe e ammende	847	
- Interessi indeducibili prestito sociale	2.756	
- spese relative agli immobili strumentali	183.028	
- redditi determinati catastalmente: Affitti	315.697	
- ammortamenti non deducibili : Seregno	14.382	
- ammortamenti non deducibili : Cormano	25.412	
- ammortamenti non deducibili: Cellulari	54	
- altri oneri non deducibili	2.192	
Totale riprese in aumento	622.699	
- deduzione IRAP	-1.168	
- proventi non tassati	-4.417	
- deduzione rendita catastale 1^ abitazione proprietà indivisa	-25.293	
- proventi relativi agli immobili tassati catastalmente	-452.204	
- spese immobili tassati catastalmente nel limite del 15%	-46.147	
- deduzione previdenza complementare	-61	
- deduzione per accantonamenti Società Cooperative	-24.372	
Totale riprese in diminuzione	-553.662	
Imponibile IRES	111.796	
IRES corrente per l'esercizio		26.831

Riconciliazione imposte - IRAP

La Cooperativa ha calcolato L'Irap effettuando due imponibili separati determinati con modalità diverse.
La prima base imponibile è stata calcolata considerando l'attività caratteristica della Cooperativa a proprietà indivisa, che consiste nella concessione e gestione dei locali assegnati in godimento ai soci, degli immobili di proprietà della cooperativa stessa.
Tale calcolo è stato effettuato con il metodo **retributivo** regolamentato dall'art. 17 c. 4 D.Lgs. 446/97, ossia come somma dell'ammontare:
- delle retribuzioni spettanti al personale dipendente anche se non corrisposte, escluse, tuttavia, le spese relative ai dipendenti assunti con contratto di formazione e lavoro;
- dei redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- dei compensi erogati per collaborazione coordinata e continuativa;
- dei compensi di lavoro autonomo occasionale.

La seconda base imponibile è stata determinata considerando gli altri elementi contabili relativi alle altre attività esercitate e ritenute non caratteristiche ad esempio, realizzazione o recupero ed assegnazione in godimento di unità immobiliari non di proprietà, gestione del condominio, ed altri servizi sociali.
Per l'attività non caratteristica, la base imponibile è stata determinata secondo le regole generali previste per le società commerciali, computando i costi deducibili, non specificatamente riferibili alle attività diverse da quella caratteristica, in misura pari al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili a queste ultime attività e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.
La base imponibile relativa all'attività caratteristica determinata come illustrato in precedenza, è stato ridotto dell'importo delle retribuzioni specificatamente riferibili alle attività non caratteristiche.
Per gli importi non individuabili, quando il personale è stato utilizzato per attività caratteristiche e non, la riduzione è stata effettuata in base al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili alle attività diverse e l'ammontare di tutti i ricavi e proventi.
Le deduzioni per il personale dipendente ai fini della riduzione della base imponibile Irap, sono state scomputate solo per le attività non caratteristiche ed utilizzando la stessa percentuale, determinata con i criteri sopra esposti.
Il calcolo viene riassunto nel seguente prospetto:

			IMPOSTA
IMPONIBILE ATTIVITA' CARATTERISTICA	68.511	3,9%	2.672
IMPONIBILE ATTIVITA' NON CARATTERISTICA	154.847	3,9%	6.039
TOTALI	223.358	3,9%	8.711

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto , nell’esercizio si è registrato un decremento della liquidità per euro 75.566.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2025.

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	1
Impiegati	13
Operai	1
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	15

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2025, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	12.584
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell’art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l’importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ’ ultime sono distintamente indicate.

Comune di Milano per residenze sociali	**scadenza 22.08.2026**	**77.200**
Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia della concessione di gestione a favore dell'ente pubblico, contraente ATS DAR CASA -COMUNITA'	scadenza 08.10.2035	71.307
Intesa San Paolo spa, benef. Comune di Milano a garanzia sostitutiva deposito cauzionale per Via Carbonia 3	scadenza 22.10.2030	96.013
Fondo Torre SGR per contratto locazione Voltri	scadenza 20.12.2026	100.000

Comune di Milano per residenze sociali	**scadenza 22.08.2026**	**77.200**
Banca Etica fidejussione a garanzia finanziamento Regione Lombardia progetto Grigioni	Scadenza 29.09.2030	244.500
Totale		589.020

Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa

La Cooperativa , come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative per attivarsi senza indugio, qualora ce ne fosse il bisogno, all'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dal-l'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2025, conformemente alle disposizioni di cui al punto 21) dell'art. 2427 del Codice Civile, né patrimoni destinati ad attività specifiche né finanziamenti ad essi finalizzati .

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio quote proprie né azioni/quote - direttamente o indirettamente - di Società controllanti.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative - sezione cooperative a mutualità prevalente - al numero A104205 - Cooperative Edilizie di Abitazione, come richiesto dall'ultimo comma, dell' articolo 2512, c.c.

La stessa, come previsto dall'art. 2512 C. C., svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni o servizi.

La condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è dimostrata dai dati contabili sotto riportati:

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	2.591.069	1.846.266	71,25

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano il 71,26 % dei ricavi totali (precedente rapporto: 70,33 %.

Nel caso si realizzino contestualmente più tipi di scambio mutualistico, la condizione di prevalenza è documentata facendo riferimento alla media ponderata delle percentuali dei rapporti precedenti.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione a quanto disposto dall'art. 2528 cod.civ. si segnala che in merito all'ammissione dei nuovi soci l' organo amministrativo ha assunto le seguenti deliberazioni ,con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2025 sono stati seguiti i criteri contenuti nel Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi.

Premesso che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità, non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro

alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Non possono inoltre ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione. Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l'insieme delle persone che abiteranno nell'alloggio.

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 4 dello Statuto.

N° Soci al 31.12. 2024	**1.563**
Domande di ammissione pervenute nel 2025, accolte nel 2026	0
Domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2025	67
Recessi di soci nel 2025	8
Esclusioni da soci nel 2025	70
N° Soci al 31.12.2025	1.552
Domande di ammissione pervenute nel 2025 In attesa di accettazione	0

Legge n. 59/92

I criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento degli scopi statutari appaiono conformi a quanto regolamentato dall'art. 2 della Legge n. 59/92.
In particolare, ai sensi dell'art.2428 C.C., il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell'istante dei requisiti richiesti.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge n. 904/1977, si attesta che risulta esclusa la possibilità di distribuire le riserve indivisibili tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita dell'ente che all'atto del suo scioglimento.

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

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala l'importo delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria:

Descrizione	ENTE	IMPORTO
Digital ACE	REGIONE LOMBARDIA	4.800
Pratiche di Economia Circolare Riqualificazione Energetica	REGIONE LOMBARDIA	20.000
Totale		24.800

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	4.778
- a Riserva indivisibile	10.672
- a Fondi Mutualistici	478
Totale	15.928

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell’art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi.

Le politiche commerciali della Cooperativa non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 31 Marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Travaglini Sara

Il sottoscritto TRAVAGLINI SARA, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.