UniAbita Società Cooperativa

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo Rea n. 1476566

Registro Imprese Codice Fiscale e Partita Iva n. 02512940962

Albo Società Cooperative n. A109242

BILANCIO

DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

Premessa

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, tenutosi il 26 marzo 2025, constatato che l'articolo 17 dello Statuto sociale prevede la facoltà di convocazione dell'Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio oltre i centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e più precisamente entro centottanta giorni, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società, sentito il Collegio Sindacale, all'unanimità ha deliberato di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni, concesso dall'articolo 2364, 2° comma, del Codice Civile, per convocare, negli usuali modi, i Soci in Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

Questa esigenza sorge a seguito della particolare e articolata procedura di approvazione del Bilancio di UniAbita che, poggiando su una vasta base sociale, ha optato, come previsto all'art. 25 dello Statuto sociale, sull'istituzione di Assemblee Separate Ordinarie dei Soci. Infatti le varie Assemblee Separate – ciascuna delle quali è rivolta ai soci residenti in una determinata area territoriale – per esigenze organizzative e logistiche devono essere convocate in tempi differenti secondo un calendario predisposto per conciliare il più possibile le esigenze di tutti i soggetti coinvolti (soci, amministratori e sindaci). I tempi per la convocazione delle assemblee separate e quello intercorrente tra queste e la convocazione dell'assemblea generale sono molto stringenti: il lungo iter di approvazione del bilancio d'esercizio si scontra con il necessario e adeguato lasso temporale richiesto per raccogliere tutta una serie di informazioni rilevanti, atte a garantire una redazione accurata e completa del bilancio e tale da soddisfare - al contempo - le necessità informative del Corpo Sociale e di eventuali terzi interessati.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

Si evidenzia che il DLgs. 125/2024, che ha recepito la direttiva 2022/2464/UE in materia di rendicontazione di sostenibilità, è intervenuto, incrementando i limiti per l'esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Secondo la nuova versione dell'art. 27 co. 1 lett. a) e b) del DLgs. 127/91 non sono soggette all'obbligo del consolidato le imprese controllanti che, unitamente alle imprese controllate, non abbiano superato per due esercizi consecutivi, due dei seguenti limiti:

a) 25 milioni di euro (20 milioni di euro nella previgente versione della norma) nel totale degli attivi degli Stati patrimoniali;
b) 50 milioni di euro (40 milioni di euro nella previgente versione della norma) nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni;
c) 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (come nella previgente versione della norma).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

Il Bilancio di UniAbita al 31/12/2024 chiude con un utile dopo le imposte di Euro 128.322, contro un utile di Euro 822.177 al 31/12/2023, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni di voci comprese nell'attivo circolante per Euro 1.326.647 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 1.188.152.

Il risultato dell'anno risulta apparentemente peggiore rispetto allo scorso anno, dato che l'utile dopo le imposte è inferiore di circa Euro 700 migliaia, così come la differenza tra ricavi e costi della produzione sconta una differenza di circa Euro 2.500 migliaia. In realtà, va ricordato che il 2023 è stato, per diversi motivi, un anno eccezionale, caratterizzato da eventi non ripetibili nelle annate successive e che in qualche modo hanno portato ad un risultato che non può essere confrontato né con gli anni precedenti né con quelli successivi, se non effettuando una riclassifica di alcune voci, come mostra il Conto Economico di seguito esposto:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE
(in migliaia di Euro)

	2024 **a**	**2023** **b**	**Variazioni** **c = a - b**	**2022**
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	18.770	17.955	815	19.081
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	7.369	7.678	(309)	5.131
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	**26.139**	**25.633**	**506**	**24.212**
Costi operativi divisa	(6.062)	(6.954)	892	(5.140)
Costi indivisa carico soci	(6.511)	(6.088)	(423)	(7.330)
Costi indivisa carico Coop.	(2.068)	(2.222)	154	(4.095)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	1.274	1.279	(5)	2.345
Altri costi di funzionamento (ACF)	(3.020)	(2.994)	(26)	(2.685)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	**9.752**	**8.654**	**1.098**	**7.307**
Costi del personale (Cp)	(2.322)	(2.281)	(41)	(2.394)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)	**7.430**	**6.373**	**1.057**	**4.913**
Ammortamenti e svalutazioni (Am)	(1.327)	(2.086)	759	(1.543)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	**6.103**	**4.287**	**1.816**	**3.370**
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	604	2.311	(1.707)	1.203
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	**6.707**	**6.598**	**109**	**4.573**
Oneri finanziari (OF)	(5.532)	(4.592)	(940)	(2.549)
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	**1.175**	**2.006**	**(831)**	**2.024**
Proventi finanziari (PF)	470	443	27	321
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(329)	(351)	22	(237)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	**1.316**	**2.098**	**(782)**	**2.108**
Imposte sul reddito (Ir)	(1.188)	(1.276)	88	(463)
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	**128**	**822**	**(694)**	**1.645**

Come già riportato nella Relazione sulla Gestione del precedente Bilancio, l'esercizio 2023 si caratterizzò soprattutto per tre eventi: il completamento dei lavori di efficientamento energetico su 6 stabili (con maturazione di crediti fiscali per Euro 1,6 milioni e interessi attivi per Euro 600 migliaia ma anche oneri per cessione dei crediti stessi per Euro 3,2 milioni), l'ottenimento della Definizione Agevolata (conosciuta anche come Rottamazione Quater), che radicalmente ridimensionò il debito verso l'Agenzia delle Entrate generando una sopravvenienza attiva per circa Euro 3,3 milioni, e l'impatto degli oneri finanziari sui conti e sull'andamento economico e finanziario dell'anno.

Mentre i primi due sono stati effettivamente eventi eccezionali e irripetibili, lasciando sul bilancio 2023 un beneficio in termini di risultati straordinari per Euro 2,3 milioni, la gestione finanziaria, che già aveva manifestato un impatto notevole sul precedente esercizio, si è ripetuta nel 2024 anche con effetti ancor più dirompenti.

L'elevato impatto degli oneri finanziari non deve però mettere in secondo piano i buoni risultati conseguiti dalla Cooperativa nel corso dell'anno, a partire dal valore della produzione, incrementatosi per più di 1 milione di Euro sia per effetto del buon andamento delle assegnazioni dei cantieri di proprietà divisa (tra maggiori ricavi e minori costi sono maturati margini per Euro 583 migliaia) che della gestione degli stabili di proprietà indivisa (tra entrate per canoni e spese a carico di soci o cooperativa il differenziale rispetto allo scorso anno è più alto per Euro 546 migliaia). Grazie a minori accantonamenti per ammortamenti e svalutazioni (Euro 759 migliaia), il Risultato Operativo Caratteristico, cioè quanto la Cooperativa ha effettivamente prodotto dalle due attività principali, migliora il già buon esercizio 2023 di ulteriori Euro 1.816 migliaia, pari al 43% di incremento: il confronto con il 2022 è ancora più importante, essendo l'EBIT quasi raddoppiato nel corso del biennio. L'annata scorsa recupera in termini di redditività se si considera il risultato delle partite straordinarie, tanto che il Risultato Operativo tra i due esercizi è sostanzialmente identico e maggiore di Euro 6,6 milioni.

Purtroppo, come anticipato, ciò che penalizza significativamente questo bilancio sono gli oneri finanziari, ulteriormente peggiorati per Euro 940 migliaia e nonostante un livello di indebitamento che per buona parte dell'anno è rimasto inferiore non solo al 2023 ma soprattutto al 2022. Indubbiamente i tassi di interesse, rimasti elevati per tutto l'anno, ed una maggior incidenza del prestito sociale vincolato, oggi preponderante rispetto a quello ordinario a vista, e che sconta, a fronte di maggiore stabilità, un interesse più alto, hanno inciso nel determinare un saldo a fine anno di più di Euro 5,5 milioni

Si aggiunga che, pur con un risultato prima delle imposte inferiore rispetto al 2023, le imposte maturate sono sostanzialmente identiche (circa Euro 1,2 milioni per entrambi gli esercizi): anche in questo caso, come già avvenuto in passato, sono gli alti oneri finanziari a produrre riprese fiscali consistenti (interessi indeducibili anche superiori a Euro 2,8 milioni), determinandone il saldo.

Tra gli eventi verificatisi nel 2024 va evidenziata la fusione per incorporazione della Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli di Paderno Dugnano, deliberata lo scorso luglio dalle Assemblee Straordinarie dei soci delle due entità e siglata in via definitiva nel mese di ottobre, decorsi i necessari termini di legge.

Questa era una cooperativa di tipo misto di piccole dimensioni, prevalentemente attiva sul territorio di Paderno Dugnano, il cui impatto sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico di UniAbita è stato modesto, come dimostra la seguente tabella che riporta i dati economici alla data di sottoscrizione della fusione, il 18 ottobre 2024:

Conto Economico Coop. Tonolli	**Alla data di fusione 18/10/2024**
A) Valore della produzione	58.646
B) Costi della produzione	(49.501)
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	**9.145**
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(12.870)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	**(3.725)**

Dal punto di vista patrimoniale l'incorporazione ha comportato l'iscrizione a bilancio di alcune unità immobiliari: la sede legale in via Rotondi 41 a Paderno Dugnano, 6 appartamenti, 1 spazio commerciale e una ventina di box, quasi tutti già locati a soci, mentre tra i debiti va segnalato solo l'accollo di un mutuo, il cui residuo di Euro 213 migliaia è stato in buona parte coperto dalla liquidità residua all'atto della fusione, e pari a Euro 199 migliaia.

Si ricorda che gli effetti fiscali e civilistici dell'operazione sono stati retrodatati al 1° gennaio 2024.

Va, come di consueto, rilevato che UniAbita mantiene una forte solidità patrimoniale. Elemento qualificante di tale "solidità" è certamente il patrimonio immobiliare riferito ai terreni e fabbricati, in buona parte costituiti dagli immobili a proprietà indivisa destinati all'assegnazione in godimento ai Soci, che ammonta al 31 dicembre 2024 a ben 406 milioni di Euro.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare trovava già conferma in una perizia estimativa redatta da un professionista indipendente, Perito del Tribunale, che, sulla base di criteri del tutto prudenziali, valutò il

patrimonio immobiliare del 2016 (in funzione della redazione del Bilancio 2015) in 416,4 milioni di Euro. Questa analisi è stata negli anni suffragata da valutazioni interne, che la Cooperativa svolgeva periodicamente attraverso il proprio personale tecnico o con collaboratori esterni: in particolar modo la stima, svolta nel 2021, sul 92% del patrimonio evidenziò valori del tutto in linea con quelli di 5 anni prima.

Ad inizio 2024, una volta conclusi i lavori di efficientamento energetico, vennero sottoposti a perizia i 6 stabili interessati: il valore complessivo, tenendo conto dei lavori di ristrutturazione effettuati, è stato mediamente più alto rispetto alle perizie del 2015 di circa il 17%.

Tutto il patrimonio è oggi stimabile in oltre 422 milioni di Euro, complessivamente migliore di quello del 2015 e soprattutto rimane compreso nei valori contabili espressi nel presente Bilancio.

Prima di passare alla trattazione di quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito gli Stati Patrimoniali sintetici ed il Conto Economico degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e 2023.

STATO PATRIMONIALE SINTETICO
(in migliaia di Euro)

	31/12/2024 a	31/12/2023 b	Variazioni c = a - b
Stato Patrimoniale Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	5	15	(10)
B) Immobilizzazioni	417.490	420.806	(3.316)
C) Attivo circolante	63.089	72.336	(9.247)
D) Ratei e risconti attivi	575	525	50
Totale Attivo	**481.159**	**493.682**	**(12.523)**
Stato Patrimoniale Passivo			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	278.866	277.208	1.658
b) Utile (perdita) d'esercizio	128	822	(694)
Totale Patrimonio netto	**278.994**	**278.030**	**964**
B) Fondi per rischi e oneri	667	733	(66)
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.463	1.416	47
D) Debiti	196.804	209.510	(12.706)
E) Ratei e risconti passivi	3.231	3.993	(762)
Totale Passivo	**481.159**	**493.682**	**(12.523)**

CONTO ECONOMICO SINTETICO
(in migliaia di Euro)

	2024 a	2023 b	Variazioni c = a - b
A) Valore della produzione	28.058	32.200	(4.142)
B) Costi della produzione	(21.351)	(23.006)	1.655
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	**6.707**	**9.194**	**(2.487)**
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(5.062)	(6.745)	1.683
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(329)	(351)	22
Risultato prima delle imposte	**1.316**	**2.098**	**(782)**
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.188)	(1.276)	88
Risultato dell'esercizio	**128**	**822**	**(694)**

Relazione sulla Gestione e informazioni ai sensi dell'art. 2 Legge 59/1992

1. Scopi statutari

L'attività della Cooperativa è stata esercitata nel rigoroso rispetto degli scopi previsti dallo Statuto e i criteri seguiti nella gestione sono stati finalizzati al conseguimento degli scopi mutualistici come richiesto dall'art. 2 della Legge 59/92.

Le finalità statutarie della Cooperativa possono essere sintetizzate come segue:

1. fornire ai soci beni e servizi di buona qualità alle migliori condizioni possibili;
2. remunerare equamente i mezzi di autofinanziamento conferiti dai soci ai sensi di legge ed incentivare il loro spirito di previdenza e di risparmio;
3. informare ed educare adeguatamente i soci affinché siano messi nelle condizioni di poter partecipare con competenza alla scelta degli obiettivi economico-culturali-sociali della Cooperativa;
4. attuare iniziative sociali;
5. contribuire alla promozione ed allo sviluppo della cooperazione.

2. Analisi attività tipiche della Cooperativa e criteri seguiti per il conseguimento delle attività statutarie

"Settore abitazione "proprietà indivisa"

Nell'anno 2024 le attività caratteristiche dell'Area Gestione del Patrimonio a Proprietà Indivisa sono riferibili al lavoro effettuato dai seguenti Uffici:

- Ufficio Assegnazioni
- Ufficio Manutenzioni Alloggi
- Ufficio Manutenzione Caseggiati

Nel corso del 2024 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 117 alloggi, di cui 111 in godimento e 6 in locazione. Rispetto al 2024 sono state assegnate 7 unità in meno.

Dei 117 immobili assegnati in godimento, 5 sono siti nel Comune di Sesto San Giovanni, 104 nel Comune di Cinisello Balsamo, 4 nel Comune di Monza e 4 in quello di Milano.

Le nuove assegnazioni di box nel corso del 2024 sono state 98 (contro i 100 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 13 (contro gli 11 dell'anno prima). Sono inoltre stati assegnati 13 posti auto: quelli ancora disponibili sono 41, contro i 43 che residuavano nell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 4 nuove locazioni, mentre a fine anno rimangono sfitte 8 unità.

L'**Ufficio Manutenzioni Caseggiati** opera sia nel campo delle manutenzioni ordinarie che in quello delle manutenzioni straordinarie.

Per quanto riguarda l'attività di manutenzione straordinaria, si segnala la conclusione dei lavori di efficientamento energetico e riqualifica realizzati dal Condominio di via Villa 21, in cui UniAbita possiede alcuni appartamenti e box. Si ricorda che con il mese di dicembre 2023 erano stati chiusi tutti i cantieri di riqualifica seguiti direttamente da UniAbita e attraverso i quali sono maturati, nello scorso esercizio, crediti fiscali per oltre Euro 27 milioni.

In merito alla gestione ordinaria, buona parte delle segnalazioni tecniche fornite dai soci transitano dal servizio Numero Verde; nello specifico, nel corso del 2024 l'Ufficio ha trattato 5.181 richieste, oltre a 646 richieste extra (non direttamente correlate ad interventi tecnici), per un totale di 5.827 (contro 7.802 nel 2023). Non vengono invece registrate le segnalazioni che pervengono direttamente ai tecnici di caseggiato telefonicamente, verbalmente o via mail.

A fronte delle lavorazioni eseguite per le manutenzioni ordinarie sono stati emessi ed evasi 4.921 ordini (contro i 4.299 del 2023). In merito ai contratti di manutenzione ordinaria programmata sono stati gestiti 99 ordini di lavoro (contro i 105 del 2023).

Tra gli interventi di manutenzione di particolare rilevanza, si segnalano:

- Rifacimento globale centrale termica in via Matteotti 1 e messa a norma delle centrali di Via Aurora 3/5, Piazza Costa 27, Via Verdi 3, Viale Rinascita 80, Via Martinelli 1, Via Verdi 6, Via Solferino 1;
- Installazione servoscala in Via Matteotti 1;
- Ripristino plafone corsello box in Via Matteotti 1;
- Sostituzione persiane in Via Sant'Antonio 35;
- Sostituzione impianti di contabilizzazione in Viale Sarca 330;
- Rifacimento impianto sorveglianza nella Sede di Piazza Soncino 1;
- Rifacimento di guaine e aiuole soprastante la centrale termica in Via C.Villa 6;
- Sostituzione QE autoclave in Viale Rinascita 80, Via C.Villa 6, Via Marconi 121;
- Sostituzione pompe sollevamento in Via Mozart 13/15;
- Riqualifica illuminazione e disposizione interna del Salone di Via Leonardo da Vinci 61;
- Sostituzione delle luci di emergenza in Via Lario 3, Via Lario 1, Via XXV aprile 30, Via XXV aprile 34;
- Relamping presso Via C.Villa 6 (scale), Via Mozart 13/15 (scale), Via Leonardo da Vinci 61 (scale), Via Bernini 8/10 (box), Via 5 giornate 2, Via Bernini 2, Via Boccaccio 411, Via Verdi 6, Sede Piazza Soncino 1 (area esterna);
- Tinteggiatura scale IV lotto di Via Bramante 15 e Verniciatura vani scala in Via Verdi 3;
- Rifacimento impianto citofonico in Via Matteotti 1 Via Verdi 6;
- Riqualifica vani scala - via Marconi 15.

Per quanto riguarda le attività dell'**Ufficio Manutenzione Alloggi** (c.d. Normale Decoro), nel corso del 2024 ha completato la manutenzione di 118 unità (residenziali e commerciali), realizzando interventi di ristrutturazione edilizia di tipo integrale, parziale o di semplice revisione, per una spesa complessiva di Euro 1.138.180 (nel 2023 si completarono 95 interventi per un importo totale di Euro 623.478). L'incidenza del costo di ristrutturazione medio ad alloggio è stato di Euro 9.645, contro un'incidenza nel precedente esercizio di Euro 6.563.

Il totale complessivo degli alloggi lavorati ha generando l'emissione di 749 ordini di lavoro (contro i 785 del 2023).

Il grado di soddisfazione dei soci rimane elevato ed è strettamente correlato alla qualità degli interventi eseguiti, riscontrabile dalle limitate segnalazioni inoltrate all'Ufficio nella fase di post consegna degli immobili lavorati.

Nel corso del 2024 UniAbita ha poi partecipato alla seconda edizione del bando di Regione Lombardia finalizzato alla riqualifica di patrimonio sfitto. In questo contesto la Cooperativa, nell'aprile 2024, ha elaborato internamente e presentato due progetti che prevedono attività di manutenzione straordinaria su 80 alloggi (40 alloggi per ciascun progetto).

Lo scorso ottobre, a seguito di puntuale iter di verifica, Regione Lombardia ha decretato entrambi i progetti ammissibili e quindi titolati ad usufruire di contributo pubblico per un valore complessivo di circa Euro 4 milioni. Le lavorazioni relative ai Progetti inizieranno a partire dal primo quadrimestre 2025.

Sono state invece 73 le richieste (76 nel 2023) per lavori di personalizzazione dell'alloggio con costi totalmente a carico del socio; di queste pratiche (il cui valore complessivo ammonta a Euro 92.122), 56 (60 nel 2023) sono state elaborate e coordinate direttamente da UniAbita per conto dei Soci abitanti, mentre le restanti 17 (16 nel 2023) sono state gestite direttamente dagli stessi Soci, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni a procedere dall'Ufficio.

Gli interventi edificatori

Dal 2018 gli interventi edilizi di UniAbita nascono sotto il marchio di "Firmati UniAbita", un progetto che si basa su una nuova modalità di progettazione e realizzazione di interventi immobiliari.

Si tratta di nuovi interventi di sviluppo immobiliare, che pongono l'accento sulla piacevolezza estetica, l'attenzione ai dettagli e la possibilità di personalizzazione della propria nuova casa. Una linea attuale e moderna in cui si riconoscono i valori e i principi della Cooperativa, in cui poter esprimere la nostra esperienza di costruttori e comunità di abitanti sotto una nuova forma.

Le nuove costruzioni sono di piccole-medie dimensioni ed indirizzate a coloro che cercano un appartamento in condominio, con i comfort, gli spazi aperti e la privacy di una casa indipendente.

Capitolati di pregio, impiantistica di ultima generazione e attenzione all'ambiente ed ai consumi sono gli elementi chiave attorno a cui ruota questa innovativa idea di abitare. Tutti gli interventi sono realizzati con un design moderno e sono completati da ampi spazi comuni fruibili e servizi smart home.

1. **Residenza Lumiere (Milano)**

   L'intervento Residenza Lumiere, in Via Adriano 1 a Milano, prevedeva la trasformazione di quello che era un vuoto urbano irrisolto: l'area oggetto dell'intervento era infatti costituita da un isolato, delimitato dalle Via Adriano e Via Meucci, posto in una zona densamente urbanizzata del Comune di Milano (Crescenzago), in uno dei borghi di matrice rurale, nella fascia esterna dei bastioni che rappresenta ancora oggi l'ideale soglia di passaggio tra la città storica di antica formazione e la prima fascia esterna urbana.

   L'intervento si è concluso nel 2024, con la realizzazione di una piccola palazzina signorile, progettata con la collaborazione del Politecnico di Milano e avvalendosi di partner tecnici prestigiosi. L'edificio si caratterizza per l'edificazione di un corpo di fabbrica più alto verso la piazza, una corte interna, che definisce uno spazio privato intercluso, capace però di rapportarsi visivamente con lo spazio pubblico esterno attraverso due grandi vetrate. Al piano terra sono collocati l'androne di ingresso, con annesso spazio ad uso comune, gli spazi relativi alla distribuzione, un locale fitness ed alcuni vani tecnici, oltre alla presenza di un deposito bici. Ai piani superiori si trovano le unità immobiliari, che si articolano lungo i due corpi di fabbrica presenti, in quattro piani fuori terra per il corpo più basso e cinque per quello più alto. La progettazione dell'edificio ha tenuto conto delle corrette metodologie e prassi realizzative, così da garantire la riduzione dei consumi energetici, i minori costi di esercizio e l'ottimizzazione della produttività degli occupanti.

   Ad intervento concluso, dei 13 appartamenti previsti ne sono stati assegnati e rogitati 8, mentre 5 sono ancora in fase di assegnazione.

2. **Quadrifoglio Apartments (Sesto San Giovanni)**

   Con la conclusione di questo intervento giunge a compimento anche l'opera di riqualificazione del parco della Bergamella, attiguo al borgo storico di Cascina Gatti, avviata da UniAbita nel 2011 con le attività di bonifica e urbanizzazione e soprattutto con l'edificazione del complesso immobiliare Univillage.

   In quello che era definito Lotto D, sono stati realizzati 28 appartamenti, distribuiti su sette piani di un moderno edificio residenziale dove l'ingresso, realizzato come un giardino rialzato, e una hall ricca di vetrate, creano continuità e perfetta integrazione con lo spazio esterno. Ogni appartamento è dotato di tripla esposizione, con la luce naturale che crea il massimo comfort abitativo. Questo è stato possibile grazie ad un'attenta analisi del contesto, ad un'accurata valutazione del cromatismo e all'applicazione di corretti principi di regolazione della radiazione solare, creando spazi accoglienti e ricchi di luce naturale. Inoltre ogni unità è dotata di grandi e ampie logge per immergersi nel verde, spazi di collegamento tra interno ed esterno, che garantiscono il massimo comfort dal punto di vista della vivibilità e del benessere dato dall'aria aperta. È necessario evidenziare la grande cura nei dettagli, nelle soluzioni materiche e nell'ottimizzazione degli spazi: il progetto si caratterizza per l'utilizzo di un intonaco effetto cemento grigio/beige, che ne definisce una forte matericità capace di mettere in luce il carattere civile della nuova architettura, delineando una continuità culturale con il contesto esistente.

   Avviato nella seconda metà del 2021 e conclusosi nel 2024, quasi tutti i 28 appartamenti e box sono stati rogitati: a chiusura del presente bilancio resta un solo appartamento e 3 box ancora da assegnare.

3. Boccaccio 164 (Sesto San Giovanni)

UniAbita ha acquistato questa area nel 2021, in una zona di Sesto San Giovanni ricca di servizi e connessa a un'efficiente rete di mobilità cittadina, a soli 150 mt dalla stazione ferroviaria e della rete metropolitana Sesto 1° Maggio, utili a consentire rapidi spostamenti verso Milano.

La costruzione è stata avviata nel 2023 e prevede la realizzazione di un complesso immobiliare di pregio, un ambiente che metta al centro il benessere della persona e la sua vita privata con un design elegante, che valorizzi gli spazi interni anche grazie all'impiego di materiali naturali. Boccaccio 164 rappresenta una combinazione unica di accuratezza e funzionalità, dove vivere in città diviene improvvisamente facile, rilassante e comodo grazie ad un inedito mix di design, qualità dei dettagli ed approccio ecologico.

L'esposizione di ogni singolo appartamento è studiata per godere a pieno della luce e dell'aria. E grazie alla realizzazione di finestre e terrazzi molti ampi, che caratterizzano l'intero progetto, si crea un perfetto equilibrio tra giorno e notte. Una casa che mette al centro la persona e l'attenzione ai dettagli senza rinunciare alle comodità di un quartiere vivace e adatto alle molteplici esigenze della vita moderna. Questo nuovo progetto propone spazi sapientemente razionalizzati dove farsi accogliere dalla luminosità e dalle ampie logge. In Boccaccio 164 saranno presenti differenti servizi a uso esclusivo dei condomini: area verde attrezzata, spazio fitness, area gioco bimbi e deposito biciclette.

Nel 2024 l'intervento è giunto ad uno stato di avanzamento lavori del 96% e la conclusione è prevista nei primi mesi del 2025. Dei 27 appartamenti previsti, ne sono stati assegnati 12, mentre per altri sono in corso trattative che si dovrebbero chiudere positivamente nel corso del 2025.

4. Borgo Cascina Gatti (Sesto San Giovanni)

Nel gennaio 2022 UniAbita ha acquisito l'area di Cascina Gatti, nel parco della Bergamella a Sesto San Giovanni, dove già sono presenti gli interventi di Univillage e Quadrifoglio.

Si tratta di un intervento (la cui realizzazione avverrà nei prossimi anni, al momento è in corso la progettazione) di rigenerazione urbana, che punta sull'integrazione con le zone verdi già presenti ed adibite a parco ed una fitta rete di piste ciclopedonali, che faciliteranno l'accesso alle aree urbane della Città già fornite dalla metropolitana. L'intervento intende promuovere un nuovo stile di vita, senza barriere e limitazioni, con un largo sfruttamento del verde urbano e del vivere naturale.

Restano poi in portafoglio altri interventi edificatori, già ultimati ma nei quali sono ancora presenti appartamenti o box da assegnare; si tratta di:

5. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
6. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
7. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
8. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
9. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)
10. Box di Via Messico a Paderno Dugnano (edilizia convenzionata)
11. Box di via Martiri delle Foibe a Lesmo (edilizia convenzionata)

5. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)

L'intervento fu ultimato nel mese di marzo del 2009, con la realizzazione di 126 alloggi (di cui 19 in edilizia convenzionata) e 188 box. Tutte le unità sono state rogitate nel corso degli anni; ad oggi resta 1 appartamento ed 1 box in locazione, 1 box assegnato in attesa di rogito, mentre solo 1 appartamento con relativo box sono attualmente non assegnati.

6. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)

L'intervento, curato interamente da UniAbita, venne completato nell'ottobre 2014 con la realizzazione di 64 alloggi e 76 box. A fine 2024 resta 1 box assegnato (e rogitato a marzo 2025), mentre 1 appartamento e 3 box sono locati. In attesa di assegnazione resta solo 1 appartamento con relativo box.

7. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)

L'intervento venne interamente curato da UniAbita. I Lotti Alfa e Beta furono completati nel mese di marzo 2016, il Lotto Gamma finì ad ottobre 2016, mentre tutte le parti comuni e gli spazi commerciali

furono ultimati nel corso del 2017. L'intervento contava di 254 alloggi, 283 box e 5 unità commerciali: nel corso del 2024 sono stati rogitati 2 appartamenti con i relativi box, contrattualizzati alcuni anni fa con la formula dei "patti di futura vendita", oltre ad altri 2 box. A fine esercizio resta 1 appartamento con box (assegnato e rogitato a febbraio 2025), mentre 2 appartamenti e 3 box sono attualmente locati. In attesa di assegnazione resta 1 appartamento e 2 box, oltre ad 1 spazio commerciale.

8. **Via dei Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)**

   L'intervento, curato dal Co.C.E.C., venne concluso nel 2016 con la realizzazione di 88 alloggi, 30 box pertinenziali, nonché di 110 box facenti parte del Piano Urbano Parcheggi. UniAbita ha commercializzato 27 appartamenti, tutti assegnati e rogitati, compreso l'ultimo, contrattualizzato tramite un "patto di futura vendita", la cui vendita definitiva si è concretizzata nel 2024; nell'anno sono stati rogitati anche altri 4 box. A fine esercizio restano da assegnare 38 box, rientranti nel programma PUP (Piano Urbano Parcheggi): questi da alcuni anni sono messi a disposizione, tramite contratto di locazione/noleggio, alla società Yespark, che a sua volta li affitta come posti auto/box mediante un'applicazione per smartphone.

9. **Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)**

   L'intervento, curato da UniAbita, partì nel mese di giugno del 2010 e venne ultimato nel settembre 2012, con la realizzazione di 76 appartamenti e 90 box. Tutti gli appartamenti sono stati assegnati e rogitati, mentre restano in capo alla Cooperativa 12 dei 90 box: alcuni di questi sono dati in gestione a Yespark.

10. **Box di Via Messico a Paderno Dugnano (edilizia convenzionata)**
11. **Box di via Martiri delle Foibe a Lesmo (edilizia convenzionata)**

    Questi due complessi immobiliari sono stati acquisiti da UniAbita a seguito della fusione per incorporazione della Coop. Edif. Lavoratori Tonolli di Paderno Dugnano. Si tratta di due blocchi di box, il primo composto da 14 unità, il secondo da 4, derivanti da interventi edilizi promossi dalla Cooperativa e rimasti invenduti. Ad oggi sono quasi tutti assegnati in locazione, salvo due box in via Messico. In futuro UniAbita potrà valutare le opportunità per la loro cessione.

3. Sede legale e unità locali della Cooperativa

La Cooperativa svolge la propria attività presso:

- la sede legale in piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo
- unità locale in via Carlo Marx, 111 - Sesto San Giovanni
- unità locale in via XXV Aprile 34 - Cinisello Balsamo.

Dal 2024, con l'incorporazione della Coop. Tonolli, è stata destinata ad unità locale anche la ex sede legale di quest'ultima, sita in via Rotondi, 41 a Paderno Dugnano.

4. Il Prestito Sociale

Il Prestito Sociale, ammontante a Euro 114.957.082, contro Euro 114.776.509 al 31 dicembre 2023, ha registrato un incremento di Euro 180.573 (+0,16%).

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2024 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo, e al denominatore il Prestito sociale, risulta pari al 28%, leggermente inferiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

Tassi Prestito Ordinario

Di seguito viene illustrato l'andamento dei tassi di prestito sociale applicati nel corso del 2024, partendo da quelli sui libretti ordinari dal 1° gennaio:

Dal 01/01/2024 al 27/05/2024

Da Euro	A Euro	Tasso lordo
0,00	299,99	0,05%

300,00	19.999,99	1,30%
20.000,00	39.999,99	1,40%
40.000,00	49.999,99	1,55%
50.000,00	76.163,77	2,00%

Il CdA del 27 maggio 2024 deliberava una significativa riduzione dei tassi, come di seguito illustrato:

Dal 28/05/2024 al 31/12/2024

Da Euro	A Euro	Tasso lordo
0,00	299,99	0,05%
300,00	19.999,99	0,55%
20.000,00	39.999,99	0,90%
40.000,00	49.999,99	1,05%
50.000,00	76.163,77	2,00%

Nel corso dell'esercizio l'Ufficio Casse e Prestito Sociale ha promosso con i soci prestatori le seguenti tipologie di prestito vincolato:

Prestito Vincolato Boccaccio 15 e 24 mesi

Istituiti con delibera del 9 novembre 2023, questi due prodotti erano legati all'intervento Residenze Boccaccio ed erano caratterizzati da un'alta premialità: infatti il Vincolato 15 mesi, senza possibilità di svincolo, godeva di una remunerazione lorda del 4,30%, mentre il 24 mesi, svincolabile anticipatamente, portava un interesse del 4%. Avendo raggiunto il previsto plafond, dal 9 febbraio 2024 il Vincolato Boccaccio 15 mesi non venne più sottoscritto, mentre il 24 mesi continuò fino a maggio, quando fu sostituito da un nuovo prodotto.

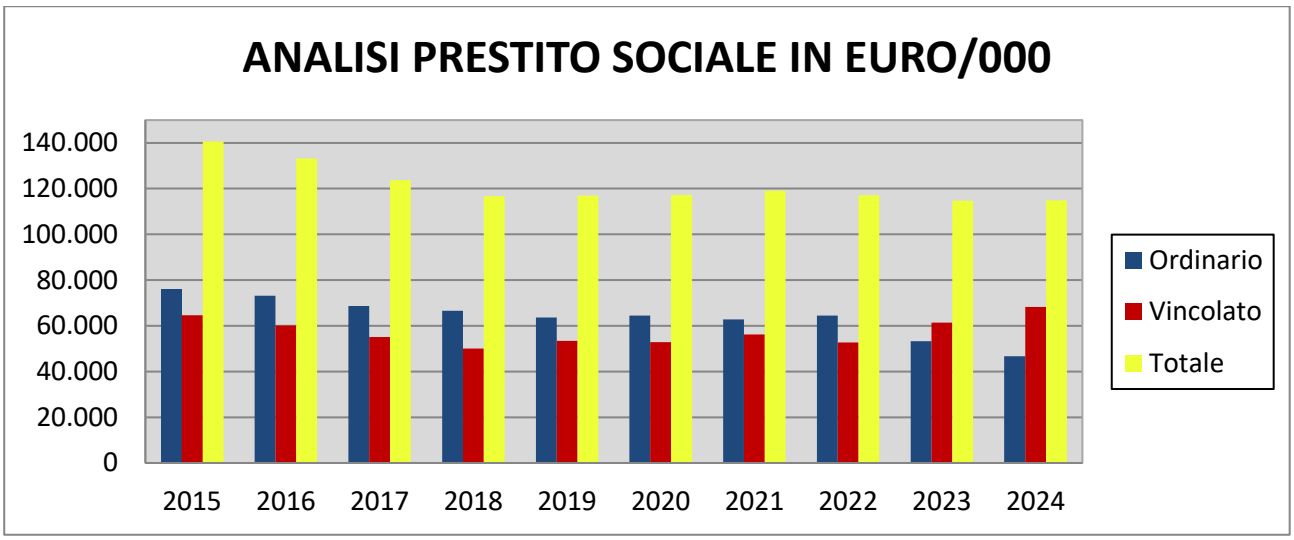
Prestito Vincolato 24.24

Questo prodotto, deliberato il 27 maggio 2024, sostituiva il precedente Vincolato Boccaccio 24 Mesi, ed è rimasto in sottoscrizione fino a febbraio 2025. Il tasso di interesse lordo è stato pari a 3,50%.

Andamento del Prestito Sociale

Di seguito viene illustrato l'andamento del Prestito Sociale degli ultimi 10 anni, suddiviso tra ordinario e vincolato.

ANDAMENTO PRESTITO SOCIALE DAL 2015 AL 2024 (Euro/000)			
ANNO	**Ordinario**	**Vincolato**	**Totale**
2015	75.968	64.671	140.639
2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248
2021	62.833	56.236	119.069
2022	64.460	52.658	117.118
2023	53.346	61.430	114.776
2024	46.751	68.206	114.957



Fino al 2014, il prestito sociale è stato caratterizzato da un andamento crescente, raggiungendo importi totali superiori a Euro 140 milioni. Dal 2015 e fino al 2018 si verificò una drastica inversione di tendenza, con una riduzione complessiva del prestito di Euro 32 milioni, con il vincolato che si ridusse di Euro 26 milioni (-34% rispetto ai valori massimi del 2014) e l'ordinario di Euro 6,7 milioni (-9%).

La decrescita, il cui ritmo si era già ridotto tra 2017 e 2018, sostanzialmente si arrestò e tra 2018 e 2022 il prestito sociale si attestò costantemente su un valore complessivo di Euro 117 milioni; solo nel 2021 ritornò, per alcuni mesi, oltre Euro 119 milioni. I primi sette mesi del 2023 registrarono invece una riduzione del livello del prestito sociale per 2,3 milioni, soprattutto tra i libretti di tipo ordinario: l'innalzamento dei tassi sul finire del 2023 e la presenza di nuovi prodotti di prestito vincolato con una buona remunerazione (il Vincolato 24 Mesi, promosso per tutto il 2024, è stato caratterizzato da rendimenti lordi del 4% e, da maggio, del 3,50%) hanno interrotto questo processo di riduzione, mantenendo anche per tutto il 2024 un volume complessivo del prestito sempre superiore a Euro 114 milioni.

Quello che è interessante rimarcare è la forbice tra i prestiti vincolati e quelli ordinari sottoscritti, che si è ulteriormente aperta: se a fine 2023 i primi erano stati superiori per Euro 8 milioni, a fine 2024 si è arrivati a Euro 21 milioni. Questo fenomeno può essere spiegato sia per la preferenza, espressa dai soci, per prodotti vincolati che godono di condizioni e tassi migliori, che per la solida fiducia e affidabilità che il corpo sociale nutre verso UniAbita.

La ripartizione per scadenze, con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori, è la seguente:

	Scadenza 2025	Scadenza oltre 2025	Con clausola di Postergazione
Prestiti vincolati	21.167.558	47.038.920	-
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	46.750.604	-	-
Totale prestiti verso soci	**67.918.162**	**47.038.920**	**-**

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge.

5. Le relazioni con i soci: partecipazione, informazione, iniziative sociali

Nell'anno 2024 i Servizi di Comunicazione Aziendale e l'Ufficio Relazione con i Soci sono stati principalmente impegnati nelle seguenti attività:

- gestione degli strumenti e delle attività di comunicazione integrata sito web, campagne social, ufficio stampa, newsletter;

- nel corso dell'anno sono usciti 9 numeri del nuovo inserto "UniAbita, Il Magazine degli Abitanti", all'interno del quotidiano mensile "La Città". Il nuovo format è sempre disponibile e fruibile anche in formato digitale nella nuova area riservata del sito www.uniabita.it ;
- coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali;
- organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2024 sono state promosse 5 assemblee al Salone Matteotti, a cui hanno partecipato 264 aspiranti soci. I nuovi iscritti nel corso dell'esercizio sono stati 682, a fronte di 2.127 soci recessi;
- gestione del servizio di assistenza, svolto dall'Ufficio Soci con i Consiglieri incaricati, attraverso il quale sono state affrontate questioni inerenti i regolamenti, le tematiche di natura sociale e tecnica, il mantenimento delle migliori relazioni con i Soci e la risoluzione delle problematiche fra Soci abitanti. Nel corso del 2024 sono state ricevute 375 segnalazioni, di cui 224 relative a problematiche di convivenza tra abitanti, 135 per questioni attinenti il decoro degli alloggi e delle parti comuni e 16 sono relative ai soci fragili accompagnati in un percorso di supporto e integrazione;
- è proseguito l'impegno della Cooperativa e della Fondazione Auprema a sostegno dei Soci in condizioni di fragilità ed entrati in uno stato di morosità incolpevole, attraverso particolari attività sociali come il "Social market";
- è proseguito il presidio del territorio e il sostegno dei soggetti fragili della comunità con il rafforzamento e l'allargamento dello spazio PUF – Punto informazione UniAbita Fondazione Auprema. Questa realtà, dedicata all'abitare sostenibile, stimola la cittadinanza alla riduzione dell'impronta ambientale di ciascuno, attraverso la restituzione a nuova vita di oggetti inutilizzati e la condivisione degli strumenti di uso occasionale. Lo spazio nasce in sinergia tra UniAbita e un'ampia rete di partner territoriali, tra cui le cooperative il Torpedone, la Grande Casa, Lotta contro l'Emarginazione, Sammamet, Fondazione Dar e le ciclofficine Psikofficina e Contromano.

Inoltre, la Segreteria di Presidenza e Direzione, in collaborazione con l'Area Amministrativa e l'Ufficio Comunicazione, per quanto riguarda gli adempimenti assembleari, ha provveduto a organizzare, nel mese di maggio, le tradizionali cinque Assemblee Separate e l'Assemblea Ordinaria Generale dei soci, aventi come ordine del giorno principalmente l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023. Le assemblee separate si sono tenute esclusivamente in presenza. L'assemblea generale dei soci si è tenuta presso Villa Casati Stampa il 28 maggio 2024.
Oltre al tradizionale ciclo assembleare, necessario per l'approvazione del Bilancio 2023, tra giugno e luglio si sono tenute altrettante 5 assemblee separate e la generale (in data 2 luglio) in seduta straordinaria per l'approvazione della fusione per incorporazione della Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli di Paderno Dugnano.

6. La prevedibile evoluzione della gestione

La proprietà divisa ed indivisa

Sul fronte della proprietà divisa, nella prima parte del 2025 si concluderà il cantiere di Residenza Boccaccio, con i rogiti programmati per la tarda primavera. Mentre, dopo aver acquisito l'area con il vecchio immobile di Cinema Elena nel mese di gennaio, con l'estate è in programma l'avvio del nuovo intervento denominato Sintonia, destinato a conferire una nuova immagine ad un'area centrale di Sesto San Giovanni con la realizzazione di una trentina di appartamenti.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa, dopo aver vinto i bandi pubblicati da Regione Lombardia per la riqualifica e messa a reddito di immobili di proprietà, nel 2025 si partirà con la ristrutturazione integrale degli 80 appartamenti previsti: si ricorda che, a fronte dei due progetti presentati, entrambi accolti favorevolmente dalla Regione, UniAbita percepirà contributi a fondo perduto per circa Euro 4 milioni.

Da marzo 2025 l'Ufficio Tecnico provvederà a riqualificare 15 impianti ascensori disposti su 6 stabili. La spesa prevista è di circa Euro 2 milioni, con la possibilità di godere del Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche e maturare crediti fiscali, da utilizzare nei 5 anni successivi, pari al 75% dei costi sostenuti.

Il Prestito Sociale

Al momento della redazione della presente Relazione i tassi sul prestito ordinario sono calati, come da delibera di Consiglio di Amministrazione del 20 febbraio 2025. Queste sono le percentuali attualmente in essere:

Dal 21/02/2025

Da Euro	A Euro	Tasso lordo
0,00	299,99	0,05%
300,00	19.999,99	0,40%
20.000,00	39.999,99	0,65%
40.000,00	49.999,99	0,85%
50.000,00	76.163,77	1,60%

Sono inoltre stati introdotti tre nuovi prodotti di prestito vincolato, che sostituiscono il precedente Vincolato 24/24. Questi sono:

- Vincolato 24 Mesi/2025
  Durata vincolo 24 mesi
  Tasso lordo 2,400%
- Vincolato 48 Mesi/2025
  Durata vincolo 48 mesi
  Tasso lordo 3,200%
  Da notare che, nel caso in cui venga richiesto uno svincolo totale o parziale dopo il 3° anno, non viene applicata la penale minima con il tasso lordo dello 0,05% ma uno meno penalizzante pari all'1,85%.
- Vincolato Special Senior
  Sottoscrivibile da soci con più di 70 anni di età
  Durata vincolo 18 mesi
  Tasso lordo 2,150%

Il Prestito Sociale alla data del 31 marzo 2025 ammonta a Euro 115.761.357, costituito per Euro 45.649.587 da depositi ordinari e per Euro 70.111.770 da depositi vincolati. Rispetto al 31 dicembre 2024 si evidenzia un'ulteriore leggera riduzione dei depositi ordinari (- Euro 1,1 milioni) a fronte di un aumento dei vincolati per Euro 1,9 milioni.

7. Informativa ex art. 2528 ultimo comma del Codice Civile

I nuovi soci vengono ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole espresso da un Consigliere all'uopo delegato ed esclusivamente subordinato all'accertamento dei requisiti previsti dall'articolo 6 dello Statuto. Una volta che il socio è ammesso e il proprio nome annotato sul Libro Soci, da cui si ricava il relativo codice di iscrizione, viene inviata comunicazione di accettazione della propria domanda insieme ad una copia del titolo.

8. Informativa ex D.lgs. 32/2007 concernente gli indicatori di risultato finanziari e non, i rischi e le incertezze, l'ambiente e il personale

Come già illustrato nelle relazioni ai bilanci degli esercizi 2010 e seguenti, a parziale recepimento della Direttiva n. 2003/51/CE, nota come Direttiva di modernizzazione contabile - riguardante l'adozione di regole di redazione del bilancio vicine ai principi contabili internazionali per le società italiane non quotate che applicano i principi contabili nazionali, e dunque anche per le cooperative – venne emanato il Decreto Legislativo 2 febbraio 2007, n. 32, che reca disposizioni obbligatorie della disciplina comunitaria in materia, tra l'altro, di relazione sulla gestione. Il Decreto Legislativo 32/2007 innovava l'articolo 2428 del Codice Civile, ampliando il contenuto della relazione sulla gestione all'esposizione dei cosiddetti indicatori di risultato finanziari e non, dei rischi e incertezze nonché dell'ambiente e personale della società.

I principi contenuti nel Decreto Legislativo 32/2007 sono stati confermati dal D.lgs. 139 del 18 agosto 2015, che portava ad attuazione le Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE.

Gli indicatori di risultato finanziari

Gli indicatori finanziari sono gli indicatori o indici desumibili dalla contabilità generale, ossia dai prospetti di bilancio, atti a illustrare in modo più completo la situazione aziendale.

Nelle tabelle che seguono vengono rappresentati tutti gli indicatori finanziari suggeriti dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) sopra citato, corredati da brevi note di commento.

Tabella 1
Andamento dei principali aggregati economici
(in milioni di Euro)

	Esercizio 2024	**Esercizio 2023**	**Esercizio 2022**	**Esercizio 2021**	**Esercizio 2020**
Valore della produzione	28,06	32,20	27,97	21,46	19,72
Risultato prima delle imposte	1,30	2,10	2,11	(3,90)	0,03

Non si può stabilire una relazione univoca tra valore della produzione e risultato prima delle imposte, essendo quest'ultimo non necessariamente correlabile ai volumi della produzione, data la peculiare attività svolta da UniAbita.

Tabella 2
Conti Economici riclassificati
(secondo il criterio della pertinenza gestionale)

	2024	2023
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	18.770.250	17.954.821
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	7.369.027	7.678.336
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	26.139.277	25.633.157
Costi operativi divisa	(6.062.454)	(6.954.304)
Costi indivisa carico soci	(6.511.344)	(6.088.329)
Costi indivisa carico Coop.	(2.067.961)	(2.222.108)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	1.274.621	1.279.526
Altri costi di funzionamento (ACF)	(3.020.354)	(2.993.428)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	9.751.785	8.654.514
Costi del personale (Cp)	(2.321.623)	(2.281.208)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)	7.430.162	6.373.306
Ammortamenti (Am)	(1.326.647)	(2.086.555)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	6.103.515	4.286.751
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	604.013	2.311.748
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	6.707.528	6.598.499
Oneri finanziari (Of)	5.532.022	4.592.252
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	1.175.506	2.006.247
Proventi Finanziari (PF)	469.869	442.739
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(328.901)	(350.662)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	1.316.474	2.098.324
Imposte sul reddito (Ir)	1.188.152	1.276.147
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	128.322	822.177

Indicatori di solidità

Esprimono la capacità della Cooperativa di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Nella **Tabella 3** che segue sono riportati gli indicatori di solidità volti ad evidenziare la correlazione tra il tempo di recupero degli impieghi e il tempo di recupero delle fonti di finanziamento. Mentre nella **Tabella 4** sono riportati gli indicatori concernenti la composizione delle fonti di finanziamento.

Tabella 3
Indicatori di finanziamento delle Immobilizzazioni

	31/12/2024	**31/12/2023**
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(138.926.266)	(143.356.638)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6676	0,6598
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	19.742.416	25.437.141
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0472	1,0604

Gli indici esposti nella **Tabella 3** sono stati richiesti da Banca D'Italia, nel proprio documento denominato "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche", emanato l'8 novembre 2016, e tendono ad esprimere il livello di copertura delle Attività immobilizzate (Attivo fisso) con risorse durevoli (Mezzi propri o Mezzi propri più Debiti finanziari a media e lunga scadenza definiti Passività consolidate).

In particolar modo, va rilevato che *il secondo indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra Mezzi propri e Passività a medio e lungo termine (consolidate) e l'attivo immobilizzato, se inferiore a 1 tende ad evidenziare situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Società*.

La **Tabella 3** evidenzia che, per ciascuno dei due esercizi considerati, le Attività immobilizzate sono superiori di circa Euro 139 milioni rispetto al totale Patrimonio Netto (Mezzi propri) della Cooperativa; mentre la somma dei Mezzi propri e dei Debiti finanziari a media e lunga scadenza eccede le Attività immobilizzate (Attivo fisso) di Euro 20 milioni nel 2024. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 in entrambi gli esercizi: rispetto allo scorso anno si riduce a seguito del decremento delle passività a lungo termine, essendo i debiti, soprattutto verso banche, ridottisi di oltre 9 milioni. Va però evidenziato che nel calcolo di cui sopra viene considerato l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più avanti riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a media-lunga scadenza).

Negli anni, almeno fino al 2014, il prestito sociale in UniAbita è stato caratterizzato da un andamento costantemente crescente, tanto da farlo considerare come un debito consolidato ed a lunga scadenza, non solo i depositi vincolati ma anche quelli ordinari, rimborsabili a vista. Questa tendenza di crescita si interruppe bruscamente dal 2014, quando soprattutto il prestito vincolato vide un significativo ridimensionamento, calando in quattro anni, tra inizio 2015 e fine 2018, di quasi Euro 26 milioni (-34%), in concomitanza con la maturazione di diversi prestiti vincolati. Il Prestito Ordinario invece continuò a mantenersi con una certa stabilità intorno ai 73 milioni: solo nel 2017 scese sotto Euro 70 milioni, giungendo nel 2018 a Euro 66 milioni.

Questa tendenza si arrestò nella seconda metà del 2018, quando cessò il costante flusso in uscita dei prestiti: per i due anni successivi il livello medio del prestito sociale restò attorno agli Euro 117 milioni. Anche nel corso del 2021 il saldo rimase per buona parte dell'anno tra gli Euro 117 e 118 milioni, chiudendo l'esercizio a oltre Euro 119 milioni.

Nel 2022 i prestiti ordinari segnarono un aumento di Euro 1,6 milioni, mentre i vincolati scesero di Euro 3.6 milioni: in quell'anno scadevano libretti vincolati per più di Euro 18 milioni, ma molti di quelli restarono in

Cooperativa attraverso la sottoscrizione di nuovi prodotti. Al contrario, nella prima parte del 2023 si evidenziò una riduzione nella consistenza dei depositi ordinari (per Euro 7,7 milioni) mentre crebbero per Euro 5,4 milioni quelli vincolati: questa tendenza a sottoscrivere depositi vincolati in sostituzione di quelli a vista proseguì anche nella seconda parte dell'anno, fino a registrate, a fine 2023, una riduzione di prestiti ordinari per Euro 11,1 milioni e un aumento dei vincolati per Euro 8,8 milioni dall'altra: per la prima volta la consistenza dei prestiti vincolati, più stabili e duraturi, superava di gran lunga quella degli ordinari.

Come mostra la tabella seguente, la forbice tra i prestiti ordinari e quelli vincolati si è ulteriormente aperta: a parità di depositi sottoscritti (i quasi Euro 115 milioni del 2023 si replicano anche nel 2024), i primi non arrivano a Euro 47 milioni, mentre i secondi superano gli Euro 68 milioni. Mentre l'ammontare del prestito continua a mantenersi costante (nell'arco di 6 anni, tra 2019 e 2024, è calato di poco più di Euro 2 milioni, cioè l'1,77%), la distribuzione del prestito tra ordinario e vincolato si è ormai inequivocabilmente invertita, preferendo, i soci, sottoscrivere libretti vincolati, che oggi durano tra i 2 e i 4 anni, godendo di remunerazioni migliori.

	Ordinario		Vincolato		Totale
2019	63.571	54,3%	53.463	45,7%	117.034
2020	64.461	55,0%	52.787	45,0%	117.248
2021	62.833	52,8%	56.236	47,2%	119.069
2022	64.460	55,0%	52.658	45,0%	117.118
2023	53.346	46,5%	61.430	53,5%	114.776
2024	46.751	40,7%	68.206	59,3%	114.957

In virtù di questi andamenti (va rimarcato il fatto che nel 2024 sono andati in scadenza libretti vincolati per oltre Euro 15 milioni, e nonostante questo la consistenza di questo tipo di depositi è cresciuta di oltre l'11%), si può continuare a concludere che buona parte dei depositi vincolati scadenti a breve continuino a permanere in Cooperativa. Anche per quest'anno si ritiene che possa essere corretta e molto prudenziale la riformulazione dell'Indice di Struttura Finanziaria, assimilando il Prestito Ordinario come una passività consolidata, insieme a tutto il Prestito Vincolato con scadenza oltre il 2024, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio successivo (per il 2025 Euro 21.167.558), pur confidando che anche per il prossimo anno questa venga in molta parte mantenuta dai soci in Cooperativa sotto altre forme di Prestito Sociale.

Ecco come la **Tabella 3** si modifica tenendo come "Prestito consolidato" tutto quello Ordinario ed il Vincolato scadente oltre i 12 mesi:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(1.425.142)	9.748.111
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,9966	1,0231

Per un'adeguata informazione, vengono comunque esposti i precedenti indici, qualora si considerasse come prestito sociale a medio lungo termine solo la quota di depositi vincolati scadenti dopo il 2025, come correttamente riportati nel bilancio civilistico UE:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(48.175.746)	(43.598.400)
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,8847	0,8965

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2024 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2024, per ogni euro di Patrimonio Netto (Mezzi propri costituiti da Capitale, Riserve e Utile), i Debiti, a seconda della configurazione considerata, variano da Euro 0,66 a Euro 0,71, in linea con i dati al 31 dicembre 2023. Si deve rilevare che si ritiene comunemente accettabile un rapporto oscillante da 1 a 3 (ovvero si ritiene normale che per ogni euro di mezzi propri si sia in presenza di debiti oscillanti tra Euro 1 e Euro 3). Questi dati derivano sostanzialmente dall'emersione dei plusvalori immobiliari per effetto della rivalutazione iscritta nell'esercizio 2008, che produssero un evidente miglioramento del patrimonio netto.

Tabella 4
Indici sulla struttura dei finanziamenti

	31/12/2024	**31/12/2023**
Quoziente di indebitamento complessivo = (Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7169	0,7679
Quoziente di indebitamento finanziario = Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6635	0,6907

Tabella 5-a
Stati Patrimoniali riclassificati – versione con l'intero prestito sociale classificato tra le passività consolidate
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	20.793	37.250
Immobilizzazioni materiali	406.095.944	406.034.223
Partecipazioni	2.538.534	2.863.435
Titoli immobilizzati	6.568.182	10.271.556
TOTALE CAPITALE FISSO	**415.223.453**	**419.206.464**
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	30.723.823	35.918.139
Crediti verso clienti	1.954.635	2.478.353
Altri crediti	2.980.871	11.179.217
Ratei e risconti attivi	574.679	524.788
Totale attività correnti	36.234.008	50.100.497
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	7.125.578	9.773.214
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	4.572.920	7.699.517
Ratei e risconti passivi	3.231.105	3.993.365
Totale passività correnti	14.929.603	21.466.096
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**21.304.405**	**28.634.401**
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	667.079	733.055
Fondo trattamento fine rapporto	1.463.285	1.416.259
TOTALE FONDI	**2.130.364**	**2.149.314**
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	**434.397.494**	**445.691.551**
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	4.900.149	5.147.304
Riserve e utili non distribuiti	273.965.412	272.060.863
Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**278.993.883**	**278.030.344**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	64.358.474	71.847.198
Debiti verso soci per finanziamenti	114.957.082	114.776.509
Debiti verso altri finanziatori	5.790.085	5.413.092
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(2.218.637)	(1.550.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(47.953)	(48.333)
Attività finanziarie non immobilizzate	(3.707.036)	(24.441)
Cassa e Banche attive	(23.728.404)	(22.751.886)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**155.403.611**	**167.661.207**
TOTALE COPERTURE	**434.397.494**	**445.691.551**

Tabella 5-b
Stati Patrimoniali riclassificati – versione con prestito sociale ripartito tra passività a breve e passività consolidate
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	20.793	37.250
Immobilizzazioni materiali	406.095.944	406.034.223
Partecipazioni	2.538.534	2.863.435
Titoli Immobilizzati	6.568.182	10.271.556
TOTALE CAPITALE FISSO	**415.223.453**	**419.206.464**
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	30.723.823	35.918.139
Crediti verso clienti	1.954.635	2.478.353
Altri crediti	2.980.871	11.179.217
Ratei e risconti attivi	574.679	524.788
Totale attività correnti	36.234.008	50.100.497
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	7.125.578	9.773.214
Debiti verso soci per finanziamenti	67.918.162	69.035.541
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	4.572.920	7.699.517
Ratei e risconti passivi	3.231.105	3.993.365
Totale passività correnti	82.847.765	90.501.637
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**(46.613.757)**	**(40.401.140)**
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	667.079	733.055
Fondo trattamento fine rapporto	1.463.285	1.416.259
TOTALE FONDI	**2.130.364**	**2.149.314**
TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO	**366.479.332**	**376.656.010**

COPERTURE

PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	4.900.149	5.147.304
Riserve e utili non distribuiti	273.965.412	272.060.863
Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**278.993.883**	**278.030.344**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	64.358.474	71.847.198
Debiti verso soci per finanziamenti	47.038.920	45.740.968
Debiti verso altri finanziatori	5.790.085	5.413.092
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(2.218.637)	(1.550.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(47.953)	(48.333)
Attività finanziarie non immobilizzate	(3.707.036)	(24.441)
Cassa e Banche attive	(23.728.404)	(22.751.886)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**87.485.449**	**98.625.666**
TOTALE COPERTURE	**366.479.332**	**376.656.010**

Tabella 6
Indici di redditività

	Esercizio 2024	Esercizio 2023
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato d'esercizio / Patrimonio netto	0,05	0,30
- ROE lordo = Risultato prima delle imposte / Patrimonio netto	0,47	0,75
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	1,54	1,48

Il ROE rappresenta il tasso di redditività del capitale proprio investito ed esprime la redditività complessiva dell'impresa; gli indici mostrano come tra i due esercizi ci sia stata continuità, essendo entrambi gli indici ROE simili tra i due esercizi. L'indice ROI, che rappresenta il tasso di redditività del capitale investito (sia il capitale proprio che il capitale di terzi) nella gestione caratteristica, si consolida ulteriormente a 1,54, grazie alla riduzione del capitale investito, ridottosi del 2,5% rispetto allo scoro anno, con una redditività mantenutasi significativa, essendo il risultato operativo ancora superiore a Euro 6,7 milioni.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza). Ciò premesso, si ritiene opportuno, per una migliore informativa, rilevare che emergerebbe un indice ROI ancora migliore (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti), pari a 1,83, qualora si adottasse la suddivisione tra breve e lunga scadenza, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale.

Tabella 7-a
Stati Patrimoniali riclassificati – prima versione, con l'intero prestito sociale classificato tra le passività consolidate
(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	23.728.404	22.751.886
Totale liquidità immediata	23.728.404	22.751.886
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.954.635	2.345.901
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	578.306	9.389.218
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.887.799	1.208.122
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	3.701.248	18.653
Totale liquidità differita	8.127.776	12.967.682
Rimanenze	30.723.823	35.918.139
Ratei e risconti attivi	574.679	524.788
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	**63.154.682**	**72.162.495**
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	20.793	37.250
Immobilizzazioni materiali	406.095.944	406.034.223
Immobilizzazioni finanziarie	11.373.306	14.734.256
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	5.234	15.855
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	132.452
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	393.187	424.749
Crediti per imposte anticipate	79.426	117.221
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	36.919	24.052
TOTALE ATTIVITA' FISSE	**418.004.809**	**421.520.058**
TOTALE ATTIVITA'	**481.159.491**	**493.682.553**
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	23.146.211	20.668.913
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	7.125.578	9.773.214
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.075.971	1.725.619
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	6.787.697	8.548.005
Ratei e risconti passivi	3.231.105	3.993.365
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	**41.366.562**	**44.709.116**
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	41.212.263	51.178.285
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.760.494	1.739.990
Prestito Sociale	114.957.082	114.776.509
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	738.843	1.098.995
Fondi per rischi e oneri	667.079	733.055
Fondo trattamento fine rapporto	1.463.285	1.416.259
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	**160.799.046**	**170.943.093**
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	278.865.561	277.208.167
Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**278.993.883**	**278.030.344**
TOTALE PASSIVITA'	**481.159.491**	**493.682.553**

Tabella 7-b
Stati Patrimoniali riclassificati – seconda versione con prestito sociale ripartito tra passività a breve e passività consolidate
(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	23.728.404	22.751.886
Totale liquidità immediata	23.728.404	22.751.886
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.954.635	2.345.901
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	578.306	9.389.218
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.887.799	1.208.122
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	3.701.248	18.653
Totale liquidità differita	8.127.776	12.967.682
Rimanenze	30.723.823	35.918.139
Ratei e risconti attivi	574.679	524.788
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	**63.154.682**	**72.162.495**
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	20.793	37.250
Immobilizzazioni materiali	406.095.944	406.034.223
Immobilizzazioni finanziarie	11.373.306	14.734.256
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	5.234	15.855
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	132.452
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	393.187	424.749
Crediti per imposte anticipate	79.426	117.221
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	36.919	24.052
TOTALE ATTIVITA' FISSE	**418.004.809**	**421.520.058**
TOTALE ATTIVITA'	**481.159.491**	**493.682.553**
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	23.146.211	20.668.913
Prestito sociale	67.918.162	69.035.541
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	7.125.578	9.773.214
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.075.971	1.725.619
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	6.787.697	8.548.005
Ratei e risconti passivi	3.231.105	3.993.365
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	**109.284.724**	**113.744.657**
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	41.212.263	51.178.285
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.760.494	1.739.990
Prestito sociale	47.038.920	45.740.968
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	738.843	1.098.995
Fondi per rischi e oneri	667.079	733.055
Fondo trattamento fine rapporto	1.463.285	1.416.259
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	**92.880.884**	**101.907.552**
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	278.865.561	277.208.167
Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**278.993.883**	**278.030.344**
TOTALE PASSIVITA'	**481.159.491**	**493.682.553**

Tabella 8
Indicatori di solvibilità / liquidità

	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	21.788.120	27.453.379
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,53	1,61
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(8.935.703)	(8.464.760)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,78	0,81

Gli indicatori di cui alla **Tabella 8** misurano l'adeguatezza della struttura finanziaria di far fronte agli impegni a breve termine con risorse prontamente disponibili.

Quozienti di disponibilità (Quick test ratio) superiori a 1 denotano un buon grado di liquidità. Pertanto si può rilevare che UniAbita esprime una situazione particolarmente positiva se si considera l'intero prestito sociale come passività consolidata: nel 2024, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 1,53 (erano Euro 1,61 nel 2023) di attività costituite da conti correnti bancari, crediti a breve termine, titoli di credito e rimanenze.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più sopra riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza).

Come per la **Tabella 3**, è opportuno esporre gli indici della **Tabella 8** presumendo che la parte di Prestiti Vincolati aventi scadenza nel 2025 possa essere effettivamente rimborsata, mentre si mantenga tra le passività consolidate sia la parte del Vincolato scadente oltre i 12 mesi che tutto l'Ordinario:

	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	620.562	11.764.349
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,01	1,19
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(30.103.261)	(24.153.790)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,52	0,60

Per una migliore informativa, si espongono di seguito anche i differenti indici che emergerebbero qualora si adottasse la suddivisione, tra debiti a breve e a lunga, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale:

	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(46.130.042)	(41.582.162)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,58	0,63
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(76.853.865)	(77.500.301)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,30	0,32

Gli indicatori di risultato non finanziari

Gli indicatori non finanziari sono dati quantitativi, normalmente di natura non monetaria, in grado di spiegare, in maniera sintetica, i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Dalla lettura dell'art. 2428 C.C. si desume che si debba far ricorso agli indicatori non finanziari quando essi siano necessari per la comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, cioè qualora gli indicatori finanziari non siano ritenuti adeguati allo scopo o comunque non consentano di raggiungere il risultato di un'adeguata comprensione (così si esprime testualmente il documento del CNDCEC).

Alla luce di questa indicazione si è attentamente valutata la capacità degli indicatori finanziari sopra riportati di descrivere adeguatamente la situazione di UniAbita e pertanto si ritiene non sussista la necessità di ricorrere all'informativa aggiuntiva costituita dagli indicatori non finanziari.

La descrizione dei principali rischi e incertezze

Il CNDCEC ritiene che l'obbligo di fornire una descrizione dei principali rischi e incertezze, cui la società è esposta, riguardi soltanto le società di maggiori dimensioni. Mentre ritiene che, nelle società di minori dimensioni, nel caso in cui le informazioni fornite in nota integrativa risultino in grado di esprimere in modo appropriato i rischi e le incertezze dell'attività sociale, non si debbano fornire obbligatoriamente ulteriori informazioni.

Alla luce di questa indicazione si rileva la non necessità di illustrare, nella Relazione, rischi e incertezze che, ove presenti, vengono adeguatamente e puntualmente descritti in tutta la Nota Integrativa a cui si rimanda, sottolineando, in questa sede, che in questo esercizio, così come nel corso dei precedenti, la Cooperativa ha provveduto ad allocare appositi fondi ed adeguate svalutazioni per fronteggiare le incertezze ed i rischi stimabili futuri.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio e negli esercizi precedenti non si sono verificati accadimenti del tipo di quelli sotto elencati:

- morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti della Cooperativa e cause di mobbing;
- danni causati all'ambiente dalla Cooperativa e relative cause promosse nei suoi confronti;

- sanzioni o pene inflitte alla Cooperativa per reati o danni ambientali;
- emissioni gas ad effetto serra ex Legge 316/2004.

9. Informativa sugli strumenti finanziari

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 n. 6-bis) del Codice Civile si forniscono le informazioni che seguono.

a) la Cooperativa ha utilizzato essenzialmente strumenti finanziari di tipo "primario"; non ha in portafoglio strumenti derivati.

b) I saldi relativi agli strumenti finanziari "primari" esposti nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2024, confrontati con quelli al 31 dicembre 2023, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

Strumenti finanziari "primari"	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	5	16
Attivo immobilizzato:		
Partecipazioni	2.538	2.863
Crediti verso Controllate	2.179	1.511
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	48	48
Titoli immobilizzati	6.568	10.271
Attivo circolante:		
Crediti verso clienti/soci	3.687	4.368
Fondo svalutazioni crediti	(1.732)	(1.890)
Crediti verso controllate/collegate	78	77
Crediti tributari	971	9.814
Altri crediti	1.926	1.272
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	3.701	19
Depositi bancari e postali	23.728	22.752
Totale strumenti finanziari attivi	**43.743**	**51.167**
Passivo:		
Debiti verso soci per finanziamenti	114.957	114.776
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	64.358	71.847
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.760	1.740
Depositi cauzionali da clienti/soci	4.029	3.673
Acconti per assegnazioni alloggi	1.211	2.211
Debiti verso fornitori	7.126	9.773
Debiti verso controllate/collegate	76	152
Debiti tributari	1.815	2.825
Altri debiti	1.470	2.512
Totale strumenti finanziari passivi	**196.802**	**209.509**

c) In merito all'esposizione della Cooperativa ai rischi finanziari rinvenienti dall'utilizzo dei predetti strumenti finanziari "primari" si evidenzia, in generale, che il rischio di liquidità – inteso quale rischio che la Cooperativa abbia difficoltà nel reperire fondi per far fronte agli impegni finanziari – è inevitabilmente presente e richiede attenzione e monitoraggio da parte degli enti interessati. In particolare si tiene costantemente sotto stretta osservazione soprattutto il risparmio sociale, come si riporterà meglio in seguito.
Si può sostenere che questi debiti risultano comunque più che adeguatamente garantiti dai mezzi propri della Cooperativa e dal suo ingente patrimonio costituente la proprietà indivisa - in quanto costituisce l'elemento che maggiormente potrebbe essere influenzato da fattori legati sia all'andamento gestionale ed economico della Cooperativa che a eventi esogeni, quali l'alta inflazione registrata tra 2022 e 2023 ed il conseguente inasprimento dei tassi di interesse. Si deve osservare che, nel complesso, i citati strumenti finanziari danno ragionevoli garanzie sia per la loro natura e

caratteristiche intrinseche sia per la loro differenziazione sotto i profili qualitativo e quantitativo. In particolare, si rileva che gli strumenti finanziari rappresentati da passività ammontano a Euro 196 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 115 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 5,2 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 64 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 7 milioni da Debiti verso fornitori, per Euro 1,8 milioni da Debiti Tributari, dati soprattutto (Euro 1,1 milioni) dal debito verso l'Agenzia delle Entrate dopo la Definizione Agevolata.
Per quanto riguarda il Prestito Sociale, come spiegato in altra Sezione, è stato caratterizzato fino al 2014 da un andamento costantemente crescente, sia nella sua componente ordinaria che vincolata. Da allora si è assistito a crescite o decrescite differenti e significative: tra 2015 e 2018 ci fu una riduzione significativa, passando dalla soglia record di Euro 149 milioni a meno di 117 a fine 2018, una variazione del 23%. I motivi dietro a questo calo repentino furono diversi, tra cui: (i) la maturazione di diversi libretti vincolati tra 2015 e 2018 per più di Euro 88 milioni; (ii) la diminuzione dei tassi di rendimento applicati dalla Cooperativa, che rifletteva il trend di mercato; (iii) la propensione, da parte dei risparmiatori, a investire a breve termine e/o in strumenti finanziari facilmente monetizzabili e/o percepiti come più sicuri. Tra 2018 e 2022 il prestito nel suo complesso è rimasto costantemente attorno agli Euro 117 milioni, salvo calare nella prima parte del 2023 fino a Euro 115 milioni: anche in questo caso interessi riconosciuti sui libretti inferiori a quanto applicato dal mercato a prodotti analoghi e la scadenza di diversi vincolati sono tra le ragioni che spiegano questa variazione (comunque inferiore al 2%). Gli euro 115 milioni raggiunti a metà 2023 sono stati mantenuti per tutto il 2024 e l'inizio del 2025.
Quello che va invece evidenziato è il passaggio, ormai sempre più marcato, da parte dei soci dai prestiti di tipo ordinario (a vista) a quelli vincolati. Questo spostamento dai prestiti ordinari a vincolati è da valutare come segnale positivo, in quanto questi ultimi, restando depositati in cooperativa per un periodo medio-lungo e definito, consentono una gestione della liquidità più attenta e di programmare con maggiore accuratezza l'andamento dei flussi finanziari.

Si deve comunque osservare che, anche per l'esercizio 2024, come per quelli passati, la Cooperativa ha ampiamente rispettato il limite quantitativo fissato dalla Banca d'Italia, a tutela dei soci finanziatori, espresso dal rapporto tra l'ammontare totale del Prestito Sociale e il patrimonio di riferimento.

In merito ai debiti per acconti e depositi per assegnazione alloggi, si osserva che i primi troveranno il loro naturale regolamento con la cessione del "prodotto casa", mentre i secondi verranno regolarmente restituiti agli assegnatari cessati una volta che avranno riconsegnato l'alloggio e, contestualmente, i nuovi soci abitanti sottoscriveranno depositi cauzionali di importo pari o similare a quelli resi.
Nella classificazione in bilancio le cauzioni, essendo depositi a vista, trovano la loro collocazione tra i debiti a breve, ma in sostanza si tratta di poste consolidate che potrebbero essere considerate tra quelli a lungo, in quanto alla liquidazione di un deposito cauzionale segue, a breve, l'incasso di un altro da parte di un nuovo socio assegnatario, e quasi sempre per importi superiori ai precedenti.

In merito ai mutui e altri finanziamenti bancari, si rileva che sono costituiti da rate residue scadenti nel 2025, ammontanti a Euro 23,1 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2026 al 2029, ammontanti a Euro 23,4 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2029, ammontanti ad altrettanti Euro 17,8 milioni. Le scadenze entro i 12 mesi sono aumentate per Euro 2,5 milioni rispetto al 2023, soprattutto a seguito di due finanziamenti attivati a fine esercizio e che si esauriranno entro dicembre 2025.

I Debiti verso fornitori si riferiscono per lo più a soggetti fortemente fidelizzati con i quali sono concordate buone condizioni di pagamento.

Con riferimento agli strumenti finanziari "primari" rappresentati da attività si evidenzia che essi sono costituiti, per Euro 23,7 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie, mentre i titoli, che nel Bilancio 2023 erano interamente classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, nell'attuale sono divisi tra quelli che ancora sono soggetti a pegno e restano pertanto "immobilizzati" in bilancio (per un valore totale di Euro 6,6 milioni) e quelli che, liberi da vincoli, possono essere riportati nell'ambito dell'attivo circolante (Euro 3,7 milioni).

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 30,7 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti dai soci per un totale di Euro 5,6 milioni: di questo importo, Euro 1,2 milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre i restanti Euro 4,4 milioni saranno introitati soprattutto nel corso del 2025, dato che i rogiti dell'intervento di via Boccaccio sono previsti nel corso dell'esercizio.

d) Per quanto riguarda l'esposizione della Cooperativa al rischio di credito, e dunque al rischio di non realizzare le proprie attività finanziarie a causa dell'inadempimento da parte dei soggetti debitori, si rileva che:

- per i crediti, è politica consolidata della Cooperativa quella di monitorarne attentamente l'andamento per adottare i provvedimenti di volta in volta ritenuti più utili e/o opportuni al fine del loro incasso e di stanziare congrue svalutazioni per i crediti ritenuti inesigibili o di dubbia esigibilità.
- In particolare, i crediti verso clienti/soci, ammontanti a nominali Euro 3,6 milioni, evidenziano, nella loro generalità, un buon turnover fisiologico anche se, per taluni di essi che manifestano sostanziali situazioni di criticità, si è reso necessario nel tempo stanziare congrui fondi svalutazione (per Euro 1,7 milioni), portando perciò il valore a bilancio della voce "Crediti vs Clienti" all'importo netto di Euro 1,9 milioni. Va altresì rilevato che lo stanziamento di fondo svalutazione non comporta ancora la perdita del credito, ma si tratta di un comportamento prudenziale effettuato dalla Cooperativa quando si evidenziano i rischi che parte dei crediti dovuti possano andare insoluti: quando tali rischi dovessero cessare, i fondi precedentemente stanziati vengono azzerati e si generano sopravvenienze attive. Nel 2024, a fronte di stanziamenti di nuovi fondi per Euro 185.405, sono stati rilasciati precedenti allocazioni per Euro 188.978. È interessante rilevare come l'ammontare dei fondi si sia ridotto rispetto all'anno precedente per Euro 157.545, frutto della proficua attività svolta dagli Uffici nel recupero dei crediti insoluti con i soci, attraverso contatti, colloqui e ponendo attenzione nella stesura di piani di rientro sostenibili, accompagnando i soci, se necessario, nella gestione e cura della propria finanza.
- per i titoli immobilizzati, ammontanti a Euro 6,6 milioni, e quelli riportanti nell'Attivo Circolante, per Euro 3,7, si rileva che i soggetti emittenti sono lo Stato Italiano (BTP) e soggetti bancari (obbligazioni BPER), per i quali non si ritiene ragionevolmente che esistano fondati rischi di solvibilità.

e) In relazione all'esposizione della Cooperativa al rischio di mercato, e dunque al rischio che il valore di uno strumento finanziario fluttui in seguito a variazione dei prezzi di mercato, dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, si osserva che:

- i titoli a reddito fisso, costituiti da titoli obbligazionari emessi da istituti bancari o titoli di stato, costituiscono strumenti che, per loro natura, possono essere agevolmente adeguati alle mutate condizioni di mercato ovvero le cui variazioni nei rendimenti non sono tali da incidere significativamente sul Conto Economico della Cooperativa;
- in ogni caso, i predetti investimenti sono strettamente correlabili, anche per quanto riguarda i rendimenti, al Prestito Sociale. Infatti, i rendimenti di quest'ultimo e degli investimenti sono tutti legati all'andamento dei tassi di mercato; cosicché non si possono ravvisare situazioni di squilibrio tali da incidere significativamente sotto il profilo economico;
- i mutui accesi per i cantieri in costruzione di proprietà divisa sono caratterizzati da tassi variabili; in regime di aumento degli stessi, laddove sussistano le condizioni di mercato, ci si cautela prevedendo un adeguamento del listino di vendita degli appartamenti in relazione al rialzo degli interessi.

10. Informativa sugli indicatori previsti dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza come da D.Lgs 12/01/2019 n. 14

Il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.lgs. 12/01/2019 n. 14) entrò in vigore il 15/07/2022 nella sua formulazione definitiva, introdotta dal secondo correttivo di cui al D.lgs. 83/2022.
Quest'ultimo intervento legislativo si segnalava in particolare per avere riscritto integralmente il Titolo II, Parte I del D.lgs. 14/2019, con l'eliminazione, prima della loro entrata in vigore, degli strumenti di allerta, della procedura di composizione assistita della crisi e degli OCRI, che furono sostituiti dalla disciplina - già prevista dal DL 118/2021 conv. L. 147/2021 e dal DL 152/2021, conv. L. 233/2021 - della composizione negoziata della crisi e del sistema di segnalazione dell'organo di controllo e dei creditori pubblici, nonché con l'inserimento del concordato c.d. "semplificato per la liquidazione del patrimonio.

Il Codice della crisi contiene le definizioni di crisi e insolvenza all'art. 2 co. 1 lett. a) e b) del D.lgs. 14/2019.
La crisi viene definitiva come "*lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi*" (art. 2 co. 1 lett. a) del D.lgs. 14/2019). La nozione di crisi tiene conto anche della disciplina sull'adeguatezza delle

misure e degli assetti in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa. A tal proposto, l'art. 3 del D.lgs. 14/2019 dispone che l'imprenditore collettivo debba istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato ai sensi dell'art. 2086 c.c., ai fini della tempestiva rilevazione dello stato di crisi e dell'assunzione di idonee iniziative.

Al fine di prevedere tempestivamente l'emersione della crisi d'impresa, tali misure ed assetti devono consentire di:
- rilevare eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività imprenditoriale svolta dal debitore;
- verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi e rilevare i segnali rilevanti di cui infra;
- ricavare le informazioni necessarie a utilizzare la lista di controllo particolareggiata e a effettuare il test pratico per la verifica della ragionevole perseguibilità del risanamento di cui all'art. 13 co. 2 del D.lgs. 14/2019 e al decreto dirigenziale del Ministero della giustizia del 28.09.2021.

Costituiscono segnali di crisi:
- l'esistenza di debiti per retribuzioni scaduti da almeno 30 giorni pari a oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni;
- l'esistenza di debiti verso fornitori scaduti da almeno novanta giorni di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- l'esistenza di esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari finanziari che siano scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma purché rappresentino complessivamente almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- l'esistenza di una o più delle esposizioni debitorie previste dall'art. 25-novies co 1 del D.lgs. 14/2019.

Costituisce insolvenza - al pari di quanto stabilito dal previgente art. 5 del RD 267/42 - lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni (art. 2 co. 1 lett. b) del D.lgs. 14/2019).

Un'impresa, al fine di prevenire tempestivamente la crisi, deve dotarsi di adeguati assetti che devono essere in grado di "*verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i dodici mesi successivi e rilevare i segnali di cui al comma* 4" (art. 3 comma 3 lett. b) del D.lgs. n. 14/2019).

La sostenibilità dei debiti finanziari può essere analizzata attraverso indicatori specifici quali ad esempio il rapporto tra debiti finanziari e patrimonio netto, tra debiti finanziari e MOL, tra MOL e oneri finanziari oppure attraverso il calcolo dei flussi di cassa prospettici e del DSCR (Debit Service Coverage Ratio).

La continuità aziendale, invece, si valuta principalmente attraverso l'analisi dei flussi di cassa almeno dei successivi 12 mesi e tali flussi devono essere in grado di fronteggiare tutti i pagamenti non rinviabili. Ciò significa, quindi, che l'impresa, nell'ottica di avere adeguati assetti, deve monitorare la presenza di squilibri patrimoniali, economico-finanziari e, in presenza di segnali, procedere con analisi più dettagliate che giungono fino al calcolo del DSCR.

Il *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* è stato identificato come uno degli indicatori dello stato di crisi nell'ambito della riforma della crisi d'impresa. Il suo calcolo richiede necessariamente la redazione di un budget di tesoreria che indichi le entrate e le uscite di liquidità attese nei successivi 12 mesi. Il budget è pertanto la primaria fonte di calcolo ed espone le previsioni dei flussi di cassa che l'impresa sarà in grado di generare e che saranno assorbiti dalla gestione.

Nella determinazione del DSCR, il CNDCEC indica che, al numeratore, occorre così determinare il flusso di cassa disponibile per il servizio del debito: totale entrate di disponibilità liquide previste nei prossimi 12 mesi (meno) uscite di liquidità previste riferite allo stesso periodo (a eccezione dei rimborsi dei debiti finanziari posti al denominatore) (più/meno) gestione degli investimenti (più/meno) gestione finanziaria (tra cui i flussi attivi derivanti dalle linee di credito accordate e non utilizzate delle quali, nell'orizzonte temporale di riferimento, si renda disponibile l'utilizzo).

Alla luce di quanto sopra, il **DSCR** di UniAbita alla data di chiusura del presente bilancio (31 dicembre 2024) può così essere sintetizzato (dati in migliaia di Euro):

	gen-25	feb-25	mar-25	apr-25	mag-25	giu-25	lug-25	ago-25	set-25	ott-25	nov-25	dic-25	
Saldo Cassa e Banca Iniziale	23.728	5.871	3.108	2.008	1.773	1.174	241	87	251	472	2.976	2.521	
Flusso attività operativa	626	1.288	(1.000)	1.241	(1.789)	23	1.562	(1.785)	952	3.506	(1.618)	5.660	**8.666**
Investimenti	(430)	(324)	1.551	(277)	137	(277)	(277)	(277)	(277)	1.642	(277)	(277)	**637**
Erogazioni finanziamenti	679	250	4.450	0	2.000	700	0	3.000	2.737	0	2.000	11.805	**27.621**
Raccolta prestito sociale	812	3.205	1.829	2.494	3.135	856	221	70	516	461	1.821	2.632	**18.052**
Pagamento interessi passivi	(304)	(263)	(772)	(175)	(82)	(267)	(168)	(99)	(288)	(146)	(71)	(297)	**(2.932)**
Rimborso quota capitale mutui	(18.427)	(3.713)	(5.204)	(899)	(740)	(987)	(1.146)	(550)	(2.778)	(2.373)	(364)	(6.700)	**(43.881)**
Rimborso prestito sociale	(813)	(3.206)	(1.954)	(2.619)	(3.260)	(981)	(346)	(195)	(641)	(586)	(1.946)	(2.757)	**(19.304)**
Saldo Cassa e Banca Finale	**5.871**	**3.108**	**2.008**	**1.773**	**1.174**	**241**	**87**	**251**	**472**	**2.976**	**2.521**	**12.587**	

a) Flusso attività operativa 8.666

b) Investimenti 637
c) Erogazioni finanziamenti 27.621
d) Raccolta prestito sociale 18.052
e) Pagamenti interessi passivi (2.932)

f) Rimborso quota capitale mutui (43.881)
g) Rimborso prestito sociale (19.304)

h) Giacenza di cassa al 31/12/25 12.587

A seguito di questi dati aggregati, il DSCR per i 12 mesi del 2025 è così calcolato:

DSCR [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)] / [(f) + (g)] = 0,8237

Mentre quello rettificato con la giacenza di cassa al 31 dicembre 2025 è:

DSCR rettificato [(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (h)] / [(f) + (g)] = 1,0229

Data la particolare attività di UniAbita, caratterizzata da lunghi investimenti immobiliari, con uscite finanziarie sostenute con l'avanzamento dei cantieri ed entrate che si concretizzano, nella loro interezza, solo alla fine con l'effettuazione dei rogiti, è chiaro che l'indice che fornisce segnali corretti ed adeguati è il secondo. Come si vede, il DSCR rettificato, che cioè tiene conto della giacenza di cassa che dovrebbe residuare alla chiusura dell'esercizio, è pari a 1,0229, sopra la soglia di allerta di 1 ma al di sotto dell'indice riportato nella Relazione al Bilancio 2023 e pari a 1,3910.

Oltre al calcolo del DSCR, si forniscono queste ulteriori informazioni:
- non sono presenti **debiti per retribuzioni scaduti da 30 giorni**, tutte le forme di remunerazione vengono pagate a scadenza, così come i contributi previdenziali e fiscali, che vengono versati, con i modelli previsti, il 16 del mese successivo alla loro maturazione;
- UniAbita **paga regolarmente tutti i suoi fornitori**; al 31 dicembre 2024 vi sono Euro 50.437 crediti ancora in essere aventi scadenza oltre i 60 giorni (su oltre Euro 7 milioni), di cui Euro 45.557 verso un unico fornitore per lavori di ristrutturazione oggetto di verifiche con gli uffici;

- non ci sono **debiti verso banche o altri intermediari finanziari che siano scaduti da più di 60 giorni**. Tutti i debiti di natura finanziaria vengono regolarmente rimborsati a scadenza;
- per quanto riguarda **eventuali esposizioni debitorie verso i soggetti previsti dall'art. 25-novies co 1 del D.lgs. 14/2019**, non si segnalano posizioni aperte per debiti non saldati né verso l'INPS, né verso l'INAIL e nemmeno verso l'Agenzia delle Entrate. Verso quest'ultima, in particolar modo, UniAbita ha in essere un piano di pagamento del debito, derivante dalla Definizione Agevolata con cui è stata rottamata buona parte della cartella del 2014, oggi aperto per Euro 1,1 milioni, regolarmente rimborsato nel corso dell'esercizio;
- infine si segnala che il **prestito sociale** viene regolarmente rimborsato a richiesta dei soci, secondo le modalità previste dal Regolamento e dal Foglio Informativo Analitico.

11. Informativa sulla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2009 sui fabbricati non abitativi non ammortizzabili insistenti su terreni di proprietà

Si richiamano di seguito i punti salienti riportati nella Relazione sulla Gestione afferente all'esercizio 2008, integrati con i dati afferenti la ex Cooperativa Camagni Olmini, che, come è noto, è stata incorporata nel 2010. In detto esercizio la Cooperativa incorporante Auprema e la ex Camagni Olmini si sono avvalse della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 titolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 – e pertanto hanno effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta nel prospetto B6 riportato nella Nota Integrativa a cui si rimanda.

La rivalutazione, ammontante a Euro 235.421.463, è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei predetti immobili risultante dalle perizie asseverate di stima redatte da due professionisti indipendenti esperti del settore, non prescritte dalle citate disposizioni ma che si è ritenuto opportuno acquisire.

Nelle relazioni di stima di cui sopra sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del valore di mercato, i fattori significativi, delle caratteristiche del contesto ambientale e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche di ogni fabbricato.

Il valore di mercato sopra richiamato è stato posto a confronto con il valore di carico degli immobili stessi per determinare l'importo massimo di rivalutazione iscrivibile.

Per gli immobili da sempre posseduti in piena proprietà – il cui valore di carico coincide con il loro costo storico non essendo mai stati sottoposti ad ammortamento e che costituiscono la parte preponderante del patrimonio immobiliare abitativo – è stata iscritta, a incremento di detto costo storico, una rivalutazione pari al citato importo massimo, cosicché il costo storico si è perfettamente allineato al valore di mercato.

Mentre per gli immobili posseduti inizialmente in diritto di superficie dalla ex Auprema e successivamente acquisiti in piena proprietà (siti a Cinisello Balsamo, Via Mozart, 13 – 15, Via Mozart, 17, Via Brunelleschi, 45, Via Marconi, 15 e Via Marconi, 43), il cui valore di carico non coincide con il loro costo storico in quanto è dato dalla differenza tra quest'ultimo e il fondo di ammortamento da tempo invariato che in passato era stato alimentato dalle quote di ammortamento finanziario – è stata iscritta, a incremento di tale costo storico, una rivalutazione inferiore all'importo massimo come sopra definito ma di entità tale da consentire il perfetto allineamento del costo storico al valore di mercato.

Si è detto che l'intera rivalutazione è stata contabilizzata a incremento del costo storico dell'immobile. D'altra parte, si precisa che in contropartita è stata iscritta una Riserva nel Patrimonio Netto.

Si evidenzia altresì che si è deciso di non optare per il versamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%. Pertanto la rivalutazione effettuata non avrà alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati.

12. Partecipazioni societarie

12.1 Imprese controllate

Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000. UniAbita detiene una quota di Euro 256.000 (pari all'80%), tutti interamente versati. L'oggetto sociale della Società è la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.

Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.

La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restate a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.

Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.

Nel corso del 2017 venne anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%.

Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel dicembre 2024.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, gli amministratori proposero ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m^2 di SLP viene valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019.

Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati,

appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820, che portava anche ad un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento soci infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2024, come il precedente, non ha visto il verificarsi di fatti particolarmente significativi e, purtroppo, ancora una volta si registra un certo immobilismo da parte della pubblica amministrazione per giungere ad una conclusione del percorso urbanistico avviato. Purtroppo gli oneri finanziari sono rimasti elevati in linea con il 2023, portando ad una perdita di Euro 395.261: la quota di pertinenza di UniAbita è stata di Euro 326.835.

Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura di questa nota integrativa, il bilancio 2024 del Consorzio è già stato approvato dal loro Consiglio di Amministrazione. L'utile dopo le imposte è stato di Euro 38.586, contro un risultato 2023 di Euro 92.746; il Patrimonio Netto è passato da Euro 3.813.025 a Euro 3.848.829. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, è pari a Euro 2.395.511, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda del 2014, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA), sita nell'immobile di proprietà in Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.

Nel giugno 2024 i soci del Consorzio hanno firmato una lettera di intenti con Anteo Impresa Sociale, società che opera nell'ambito dell'assistenza agli anziani e delle RSA, per la cessione del Consorzio. Il progetto dell'acquirente è quello di acquisire sia quest'ultimo che Residenze del Sole (di cui è già socio), così da riportare sotto un unico soggetto sia la gestione della RSA che delle attività sanitarie ed integrarlo con i servizi che già erogano in altre strutture del nord Italia. Dopo la lettera di intenti Anteo ha condotto una due diligence sui conti di Consorzio e Residenze, che ha dato esito positivo, ed al momento tutti i soggetti coinvolti sono impegnati nella definizione degli accordi finali prima della sottoscrizione degli atti di compravendita, che si conta di firmare entro la fine dell'anno.

12.2 Imprese collegate

Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 – Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2024 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

Consorzio Casatua Soc. Coop. – Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2024 evidenzia una perdita di Euro 675, contro una perdita 2023 di Euro 2.380; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 22.342, rispetto agli Euro 23.015 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.586, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 586.

Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative

consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi e l'offerta di servizi di locazione per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede. Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie. Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

Building Life S.r.l. - Via dei Piatti, 8 - Milano

La Società è stata costituita l'11 ottobre 2024, dotandosi di un capitale sociale di Euro 10.000. UniAbita detiene una quota del 40%, mentre il restante 60% è di proprietà del socio di maggioranza Harley & Dikkinson Holdings S.r.l. La Società si prefigge, tra i suoi obiettivi, quelli di promuovere e acquisire progetti per la gestione di patrimoni immobiliari dei soci e/o di terzi, tra cui soggetti ed enti pubblici, e di offrire servizi di Property Management, Facility Management e Community Management.

12.3 Altre imprese

Esseaeffe S.r.l. - Viale Famagosta, 75 - Milano

La partecipazione, pari al 10% del Capitale Sociale, è stata acquisita nel 2007 ed è iscritta ad un valore di Euro 43.145.

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e chiuderà l'esercizio 2024 come di consueto con buoni risultati: i proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, ammontano a poco più di Euro 3 milioni e concorrono alla formazione di un utile dopo le imposte di Euro 439.468 (contro Euro 356.988 nel 2023), ed un patrimonio netto di Euro 1.964.292, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a circa Euro 196.000 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.145).

Nell'Assemblea dei Soci del 10 marzo 2025 la Presidente ha comunicato della proposta, pervenuta da Unipol Assicurazioni, di acquisire l'intero pacchetto di azioni della Società. I soci, valutata positivamente la volontà di Unipol, hanno conferito mandato agli amministratori di proseguire nei colloqui con la controparte per giungere ad un valore di acquisto congruo. L'auspicio è che, qualora le attività di verifica diano esito positivo, si possa giungere alla cessione entro il corrente esercizio.

13. Trattamento di fine rapporto

Con il Decreto Legislativo n 252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare la cui operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge finanziaria 2007. L'intera riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 è stato conferito, da parte dei dipendenti che ne hanno fatto richiesta, alle forme pensionistiche complementari.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Pierpaolo Forello

Il sottoscritto legale rappresentante consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta ai sensi dell'art. 47 del dpr 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Il Legale Rappresentante

Pierpaolo Forello

UNIABITA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA SONCINO 1, 20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
Codice Fiscale	02512940962
Numero Rea	MI 14765666
P.I.	02512940962
Capitale Sociale Euro	4.900.149
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.10.00
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	A109242

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	5.234	15.855
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	5.234	15.855
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	20.793	37.250
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	0
7) altre	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	20.793	37.250
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	405.939.615	405.578.040
2) impianti e macchinario	66.874	108.825
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	50.722	58.784
5) immobilizzazioni in corso e acconti	38.733	288.574
Totale immobilizzazioni materiali	406.095.944	406.034.223
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.202.971	2.529.806
b) imprese collegate	19.000	15.000
d-bis) altre imprese	316.563	318.629
Totale partecipazioni	2.538.534	2.863.435
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.178.637	1.510.932
Totale crediti verso imprese controllate	2.178.637	1.510.932
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	40.000
Totale crediti verso imprese collegate	40.000	40.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.953	48.333
Totale crediti verso altri	47.953	48.333
Totale crediti	2.266.590	1.599.265
3) altri titoli	6.568.182	10.271.556
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.373.306	14.734.256
Totale immobilizzazioni (B)	417.490.043	420.805.729
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	29.676.373	34.856.494
4) prodotti finiti e merci	1.047.450	1.061.645
Totale rimanenze	30.723.823	35.918.139

II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.954.635	2.345.901
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	132.452
Totale crediti verso clienti	1.954.635	2.478.353
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.603	77.479
Totale crediti verso imprese collegate	77.603	77.479
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	578.306	9.389.218
esigibili oltre l'esercizio successivo	393.187	424.749
Totale crediti tributari	971.493	9.813.967
5-ter) imposte anticipate	79.426	117.221
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.810.196	1.130.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.919	24.052
Totale crediti verso altri	1.847.115	1.154.695
Totale crediti	4.930.272	13.641.715
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	5.788	5.788
6) altri titoli	3.701.248	18.653
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.707.036	24.441
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	23.657.570	22.675.864
3) danaro e valori in cassa	70.834	76.022
Totale disponibilità liquide	23.728.404	22.751.886
Totale attivo circolante (C)	63.089.535	72.336.181
D) Ratei e risconti	574.679	524.788
Totale attivo	481.159.491	493.682.553
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.900.149	5.147.305
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	14.221.432	13.974.779
V - Riserve statutarie	16.196.521	14.538.624
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	4.271.576
Varie altre riserve	326.023	326.023
Totale altre riserve	4.597.599	4.597.599
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
Totale patrimonio netto	278.993.883	278.030.344
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	0	0
4) altri	667.079	733.055
Totale fondi per rischi ed oneri	667.079	733.055
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.463.285	1.416.259
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.918.162	69.035.541
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.038.920	45.740.968
Totale debiti verso soci per finanziamenti	114.957.082	114.776.509

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.146.211	20.668.913
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.212.263	51.178.285
Totale debiti verso banche	64.358.474	71.847.198
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.029.591	3.673.102
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.760.494	1.739.990
Totale debiti verso altri finanziatori	5.790.085	5.413.092
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.211.350	2.211.408
Totale acconti	1.211.350	2.211.408
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.125.758	9.773.214
Totale debiti verso fornitori	7.125.758	9.773.214
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.325	17.895
Totale debiti verso imprese controllate	20.325	17.895
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.847	133.796
Totale debiti verso imprese collegate	55.847	133.796
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.075.971	1.725.619
esigibili oltre l'esercizio successivo	738.843	1.098.995
Totale debiti tributari	1.814.814	2.824.614
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.774	91.696
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.774	91.696
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.374.630	2.420.108
Totale altri debiti	1.374.630	2.420.108
Totale debiti	196.804.139	209.509.530
E) Ratei e risconti	3.231.105	3.993.365
Totale passivo	481.159.491	493.682.553

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.106.823	13.297.800
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(14.195)	124.752
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(5.418.518)	5.582.008
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.012.927	994.643
altri	8.371.293	12.200.831
Totale altri ricavi e proventi	9.384.220	13.195.474
Totale valore della produzione	28.058.330	32.200.034
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.762	180.186
7) per servizi	16.270.900	16.767.992
8) per godimento di beni di terzi	280.831	225.539
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.667.468	1.646.132
b) oneri sociali	473.508	463.702
c) trattamento di fine rapporto	146.204	136.646
e) altri costi	34.443	34.728
Totale costi per il personale	2.321.623	2.281.208
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.457	38.129
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.037.283	1.060.621
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	87.502	709.345
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	185.405	278.460
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.326.647	2.086.555
14) oneri diversi di gestione	1.143.039	1.464.141
Totale costi della produzione	21.350.802	23.005.621
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.707.528	9.194.413
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	72.500
altri	18.326	15.282
Totale proventi da partecipazioni	18.326	87.782
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	193.731	303.874
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	117.029	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	140.783	643.462
Totale proventi diversi dai precedenti	140.783	643.462
Totale altri proventi finanziari	451.543	947.336
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5.532.022	7.780.545
Totale interessi e altri oneri finanziari	5.532.022	7.780.545
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(5.062.153)	(6.745.427)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		

a) di partecipazioni	328.901	350.662
Totale svalutazioni	328.901	350.662
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(328.901)	(350.662)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.316.474	2.098.324
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.139.203	1.340.787
imposte relative a esercizi precedenti	11.154	(67.007)
imposte differite e anticipate	37.795	2.367
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.188.152	1.276.147
21) Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	128.322	822.177
Imposte sul reddito	1.188.152	1.276.147
Interessi passivi/(attivi)	5.080.479	6.833.209
(Dividendi)	(18.326)	(87.782)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	87.610
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	6.378.627	8.931.361
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	140.676	136.646
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.053.740	1.098.750
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	601.808	1.060.007
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	48.949	(64.402)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.845.173	2.231.001
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.223.800	11.162.362
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.194.316	(5.706.760)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	523.718	1.724.114
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.647.456)	2.409.879
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(49.891)	111.042
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(762.260)	(987.446)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	6.174.174	(6.315.613)
Totale variazioni del capitale circolante netto	8.432.601	(8.764.784)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	16.656.401	2.397.578
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(5.407.465)	(6.146.619)
(Imposte sul reddito pagate)	(1.102.605)	(459.505)
Dividendi incassati	18.326	87.782
(Utilizzo dei fondi)	(502.576)	(182.218)
Totale altre rettifiche	(6.994.320)	(6.700.560)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	9.662.081	(4.302.982)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.186.506)	(1.794.571)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(5.280)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(685.140)	(706.295)
Disinvestimenti	380	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	37.031	-
Disinvestimenti	0	-

(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	-
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.834.235)	(2.506.146)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.804.284	2.720.597
Accensione finanziamenti	557.566	(959.344)
(Rimborso finanziamenti)	(9.966.022)	(2.202.317)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	11.250	11.600
(Rimborso di capitale)	(258.406)	(201.251)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(6.851.328)	(630.715)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	976.518	(7.439.843)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	-
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	22.675.864	30.137.861
Assegni	0	570
Danaro e valori in cassa	76.022	53.298
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	22.751.886	30.191.729
Di cui non liberamente utilizzabili	0	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	23.657.570	22.675.864
Danaro e valori in cassa	70.834	76.022
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	23.728.404	22.751.886
Di cui non liberamente utilizzabili	0	-

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 128.322.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Per le economie mondiali, il 2024 è stato ancora un anno particolarmente difficile, nel corso del quale sono emersi segnali di potenziali future crisi. L'attività economica è rimasta robusta soltanto negli Stati Uniti, mentre altri mercati hanno conosciuti rallentamenti legati a problematiche interne (come la crisi del mercato immobiliare che da tempo caratterizza la Cina). Nell'area del Euro la crescita economica si è ulteriormente indebolita, penalizzata dalla scarsa vivacità di consumi e investimenti e dalla flessione delle esportazioni. L'andamento della manifattura è rimasto deludente, in particolare in Germania, e si è affievolito anche l'impulso fornito dai servizi. Fortunatamente l'inflazione, per buona parte dell'anno, è rimasta moderata, attorno al 2%, anche se nell'ambito dei servizi la variazione si è confermata ancora elevata, riflettendo adeguamenti ritardati, derivanti dal processo inflattivo passato. Un ulteriore riflesso di debolezza è riscontrabile dalla dinamica del credito, che rimane modesta pur in presenza di un graduale allentamento della politica monetaria: fenomeno motivabile in un contesto di elevata incertezza e di debolezza della domanda.
In tale contesto internazionale, anche l'attività economica in Italia si è mantenuta debole, risentendo, come nel resto dell'Europa, della persistente fiacchezza della manifattura e del rallentamento dei servizi. Nelle costruzioni, l'impulso fornito dalle opere del Piano nazionale di ripresa e resilienza si contrappone al ridimensionamento dell'attività nel comparto residenziale, frenata dalla decelerazione della spesa delle famiglie e da condizioni per investire che rimangono sfavorevoli. La progressiva cancellazione dei bonus fiscali, che negli anni sono stati di effettivo impulso nella cantierizzazione di molti interventi di ristrutturazione ed efficientamento del settore privato, hanno ulteriormente rallentato la già debole crescita dell'attività edilizia.
Le previsioni di sviluppo in Europa ed in Italia per il triennio 2025-27 restano deboli, attorno all'1%. Già in autunno le esportazioni di beni italiani hanno subito un freno, a causa di una domanda mondiale in decisa flessione. Si teme che le politiche protezionistiche deliberate dalla nuova amministrazione statunitense possano ripercuotersi sulle vendite all'estero delle aziende del nostro paese, specie quelle che esportano verso il mercato americano, in particolar modo su quelle di piccola e media dimensione.

Per UniAbita l'esercizio 2024 si è sviluppato in linea con i risultati conseguiti negli ultimi anni, sia in termini di fatturato che di contenimento dei costi. Purtroppo, come già accaduto lo scorso anno ma in questo in modo ancor più significativo, i risultati della gestione finanziaria e gli interessi maturati, molto corposi a seguito di tassi ancora alti, hanno prodotto un risultato finale più modesto rispetto al 2023.
L'attività edilizia, che era stata molto intensa tra 2021 e 2023 soprattutto a seguito dei cantieri di efficientamento energetico su 7 diversi stabili e le ristrutturazioni di 80 appartamenti, grazie al contributo di Regione Lombardia, si è in stabilizzata. Nell'anno si segnalano soprattutto le chiusure dei cantieri di Lumiere e Quadrifoglio, e l'avanzamento significativo di quello di Residenze Boccaccio, la cui conclusione è prevista nella prima parte del 2025.
Se l'attività cantieristica è stata meno intensa, non lo è stata quella progettuale e programmatoria. Per quanto riguarda il settore della proprietà indivisa, UniAbita ha partecipato e vinto il bando regionale per il finanziamento di ulteriori 80 appartamenti, da realizzare nel biennio successivo, per un complessivo di circa 4 milioni di Euro. Sono stati inoltre programmati interventi di manutenzione e adeguamento di impianti ascensori in sei diversi stabili, da completare nel 2025 e da coprire in parte attingendo all'agevolazione fiscale prevista dal bonus abbattimento barriere architettoniche.

Per la proprietà divisa, oltre al già citato cantiere di Residenze Boccaccio, si è proseguito nella progettazione del nuovo intervento Sintonia, da realizzare a partire dal prossimo anno in un'area centrale di Sesto San Giovanni, un tempo occupata dal Cinema Elena.
Purtroppo interventi come questo richiedono tempi e costi importanti che, con i prezzi attuali ancora molto alti (gli effetti della bolla inflattiva partita nel 2021 con i cantieri legati al Superbonus non si è ancora del tutto sgonfiata) ed i tassi di interesse che permangono elevati, sono da valutare con attenzione e giudizio, onde evitare una pericolosa esposizione sia economica che finanziaria.
UniAbita intende proseguire nella politica avviata da tempo, di costante monitoraggio del proprio patrimonio e di programmazione di lavori di ristrutturazione e manutenzione da sviluppare nell'arco del tempo, con la finalità di mantenere alti gli standard qualitativi degli immobili, l'efficienza degli stessi e la soddisfazione dei soci abitanti, siano essi della proprietà indivisa che divisa.
Dal punto di vista societario, l'evento più significativo occorso nel 2024 è la fusione per incorporazione della Coop. Edificatrice Lavoratori Tonolli (in breve Coop. Tonolli) di Paderno Dugnano, una piccola cooperativa nata nel 1974 per dare un'abitazione agli operai della ditta Tonolli e che negli ultimi 50 ha operato realizzando alcuni interventi edilizi sul territorio locale. Per evitare che tutta questa esperienza cooperativa potesse scomparire, dato l'avanzare dell'età dei precedenti amministratori, UniAbita ha valutato opportunamente di impegnarsi per la sua incorporazione. Come detto, si tratta di una piccola cooperativa, che porta in dote 5 appartamenti e una ventina di box, siti in Paderno e Lesmo, quasi tutti assegnati a soci. L'indebitamento era molto basso e compensato dalla liquidità esistente alla data di incorporazione. Nella successiva sezione si evidenzia l'impatto che questa operazione genera su UniAbita, ricordando che gli effetti della fusione, siglata ad ottobre 2024, sono stati retrodatati al 1° gennaio 2024.

Informativa circa la fusione per incorporazione di Cooperativa Edificatrice Lavoratori Tonolli Soc. Coop.
Come previsto dall' OIC n.4, si fornisce di seguito la tabella che riporta lo Stato Patrimoniale, in colonne affiancate:

1. dell'incorporante UniAbita al 31/12/2023;
2. dell'incorporata Coop. Edif. Lavoratori Tonolli Soc. Coop. al 01/01/2024;
3. di UniAbita a partire dal 01/01/2024, quando l'incorporazione di Coop. Edif. Lavoratori Tonolli Soc. Coop. inizia a produrre i propri effetti.

Stato Patrimoniale	UniAbita 31/12/2023	Coop. Tonolli 01/01/2024	UniAbita 01/01/2024 dopo incorporazione
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	**15.855**	**0**	**15.855**
B) Immobilizzazioni			
I. Immobilizzazioni immateriali			
3) diritti di brevetto e di utilizzo opere dell'ing.	37.250	0	37.250
Totale immobilizzazioni immateriali	**37.250**	**0**	**37.250**
II. Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	405.578.040	896.387	406.474.427
2) impianti e macchinario	108.825	0	108.825
4) altri beni	58.784	2.404	61.188
5) imm.ni in corso e acconti	288.574	0	288.574
Totale immobilizzazioni materiali	**406.034.223**	**898.791**	**406.993.014**
III) Immobilizzazioni finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	2.529.806	0	2.529.806
b) imprese collegate	15.000	0	15.000
d-bis) altre imprese	318.629	0	318.629
Totale partecipazioni	**2.863.435**	**0**	**2.863.435**
2) Crediti verso:			
a) imprese controllate entro 12 mesi	1.510.932	0	1.510.932

b) imprese collegate entro 12 mesi	40.000	0	40.000
d-bis) altri entro 12 mesi	48.333	639	48.972
Totale crediti esigibili entro e oltre esercizio successivo	**1.599.265**	**639**	**1.599.904**
3) Altri titoli:	10.271.556	0	10.271.556
Totale immobilizzazioni finanziarie	**14.734.256**	**639**	**14.734.895**
Totale immobilizzazioni (B)	**420.805.729**	**899.430**	**421.705.159**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
3) lavori in corso su ordinazione	34.856.494	238.396	35.094.890
4) prodotti finiti e merci	1.061.645	0	1.061.645
5) acconti	0	0	0
Totale Rimanenze	**35.918.139**	**238.396**	**36.156.535**
II. Crediti entro l'esercizio successivo			
1) verso soci e clienti	2.345.901	12.105	2.358.006
3) imprese collegate	77.479	0	77.479
5 -bis) crediti tributari	9.389.218	16.488	9.405.706
5 -ter) imposte anticipate	117.221	0	117.221
5 -quater) verso altri	1.130.643	0	1.130.643
Totale crediti esigibili entro l'esercizio successivo	**13.060.462**	**28.593**	**13.089.055**
II. Crediti oltre l'esercizio successivo			
1) verso soci e clienti	132.452	0	132.452
5 -bis) crediti tributari	424.749	0	424.749
5 - quater) verso altri	24.052	0	24.052
Totale crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	**581.253**	**0**	**581.253**
Totale crediti	**13.641.715**	**28.593**	**13.670.308**
III. Attività finanziarie che non cost. imm.			
4) altre partecipazioni	5.788	0	5.788
6) altri titoli	18.653	0	18.653
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**24.441**	**0**	**24.441**
IV. Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	22.675.854	351.450	23.027.314
3) danaro e valori di cassa	76.022	2.268	78.290
Totale disponibilità liquide	**22.751.886**	**353.718**	**23.105.604**
Totale attivo circolante (C)	**72.336.181**	**620.707**	**72.956.888**
D) Ratei e risconti attivi	524.788	1.908	526.696
Totale Ratei e Risconti attivi (D)	**524.788**	**1.908**	**526.696**
Totale attivo (A) + (B) + (C) + (D)	**493.682.553**	**1.522.045**	**495.204.598**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I. Capitale	5.147.305	5.228	5.152.533
III Riserve di rivalutazione	238.949.860	0	238.949.860
IV. Riserva legale	13.974.779	1.216.818	15.191.597
V Riserve statutarie	14.538.624	0	14.538.624
VI Altre riserve			
Altre riserve "Fondo contr. Art. 55 TU"	200.675	0	200.675
Riserva indivisibile ex art. 2423 - bis, comma 2, C.C.	4.271.576	0	4.271.576
Riserva indivisbile disinq. Fiscale	125.348	0	125.348
Totale altre riserve	**4.597.599**	**0**	**4.597.599**
IX . Utile (perdita) esercizio	822.177	(141.731)	680.446
Totale patrimonio netto (A)	**278.030.344**	**1.080.315**	**279.110.659**
B) Fondi per rischi e oneri			
4) altri	733.055	0	733.055
Totale fondi rischi e oneri (B)	**733.055**	**0**	**733.055**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.416.259	0	1.416.259
Totale trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**1.416.259**	**0**	**1.416.259**

D) Debiti			
Debiti esigibili entro l'esercizio successivo:			
3) debiti verso soci per finanziamenti	69.035.541	86.988	69.122.529
4) debiti verso banche	20.668.913	91.140	20.760.053
5) debiti verso altri finanziatori	3.673.102	38.595	3.711.697
6) acconti	2.211.408	0	2.211.408
7) debiti verso fornitori	9.773.214	4.873	9.778.087
9) debiti verso imprese controllate	17.895	0	17.895
10) debiti verso collegate	133.796	0	133.796
12) debiti tributari	1.725.619	221	1.725.840
13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	91.696	0	91.696
14) altri debiti	2.420.108	29.897	2.450.005
Totale debiti esigibili entro l'esercizio successivo	**109.751.292**	**251.714**	**110.003.006**
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo:			
3) debiti verso soci per finanziamenti	45.740.968	0	45.740.968
4) debiti verso banche	51.178.285	190.000	51.368.285
5) debiti verso altri finanziatori	1.739.990	0	1.739.990
12) debiti tributari	1.098.995	0	1.098.995
Totale debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	**99.758.238**	**190.000**	**99.948.238**
Totale debiti (D)	**209.509.530**	**441.714**	**209.951.244**
E) Ratei e risconti	3.993.365	16	3.993.381
Totale retei e risconti passivi (E)	**3.993.365**	**16**	**3.993.381**
Totale passivo (A) + (B) + (C) + (D) + (E)	**493.682.553**	**1.522.045**	**495.204.598**

UniAbita non possedeva quote di Coop. Tonolli prima della sua incorporazione, pertanto dal processo di fusione non si sono generati avanzi o disavanzi.

Per quanto riguarda gli effetti economici, non viene redatta una tabella come quella dello stato patrimoniale dato che costi e ricavi incorporati dalla fusione di Coop. Tonolli producono un effetto modesto sulle singole voci di UniAbita. In questa nota integrativa, nei commenti a supporto di ogni elemento economico, è stato evidenziato quanto di quegli importi derivi dall'incorporata.
Va altresì evidenziato che il risultato dell'esercizio di Coop. Tonolli, fino alla data di incorporazione (18 ottobre 2024) ha prodotto una perdita complessiva per Euro 3.725, come il seguente conto economico dimostra:

Conto economico	**Esercizio 2024 Dati al 18.10.2024**
Ricavi delle vendite e prestazioni	55.444
Altri ricavi e proventi	3.202
Valore della produzione	**58.646**
Costi per servizi	(45.873)
Oneri diversi di gestione	(3.628)
Costi della produzione	**(49.501)**
Differenza tra valore e costi della produzione	**9.145**
Proventi e oneri finanziari	(12.870)
Utile / Perdita prima delle imposte	**(3.725)**

Principi di redazione

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato redatto secondo i dettami degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sulla base delle disposizioni contenute dal D.Lgs. 139/2015 e delle novità da esso apportate.
Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Rendiconto finanziario e dalla Nota integrativa e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente

tenute. E' stato redatto in conformità agli artt. 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo i principi di redazione stabiliti dall'art. 2423 bis e dai criteri di valutazione di cui all'art. 2426 C.C..
Le voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, precedute da numeri arabi, sono state redatte, ai sensi del 2°, 3° e 4° comma dell'art. 2423-ter del Codice Civile, in relazione alla natura dell'attività esercitata.
Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del Codice Civile, la Società ha redatto il Rendiconto finanziario utilizzando lo schema del metodo indiretto.
La presente Nota integrativa fornisce tutte le informazioni supplementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti aziendali in ottemperanza al postulato della chiarezza del bilancio.
Il bilancio di esercizio e la Nota integrativa sono stati predisposti in unità di Euro. L'arrotondamento è stato eseguito all'unità inferiore per decimali inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore per decimali pari o superiori a 0,5 Euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha operato alcuna modifica nell'applicazione dei principi contabili rispetto al precedente esercizio.

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio, pertanto non si è reso necessario alcun adattamento.

Criteri di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si è ricorsi ad ulteriori deroghe di cui all'art. 2423-bis, n.6.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo sentito il parere del Collegio Sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.
I costi di sviluppo sono ammortizzati secondo la loro vita utile: qualora non sia possibile effettuare tale stima, sono ammortizzati entro un periodo non superiore a tre anni.
Anche il software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato è iscritto al costo di acquisto, aumentato dei costi relativi ai miglioramenti apportati se ritenuti significativi in termini di aumento di funzionalità rispetto a quella originaria.
I costi iscritti vengono annualmente ammortizzati a quote costanti, a partire dall'esercizio di entrata in funzione, nel periodo di prevista utilità futura che si è stimato mediamente in cinque anni. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.
Si ritiene che i saldi iscritti in Bilancio non abbiano subito una perdita di valore in quanto non si sono registrati, sia all'interno che all'esterno della Cooperativa, indicatori significativi di una tale perdita.
Si può pertanto continuare ad affermare che il valore iscritto in Bilancio è e sarà da ritenersi congruo, trovando ulteriore importante giustificazione economica nella capacità reddituale prospettica, nel medio-lungo periodo, della Cooperativa di generare positivi e capienti flussi di cassa anche per effetto dell'utilità che dette Immobilizzazioni Immateriali, nel periodo considerato di ammortamento, esplicano attraverso il loro impiego nei processi aziendali.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento e fondi di svalutazione. Le immobilizzazioni, per le quali sono stati riconosciuti contributi a fondo perduto da parte della Regione Lombardia, sono state iscritte al costo ridotto da detti contributi, imputando a Conto Economico gli ammortamenti determinati sul costo netto (metodo patrimoniale).

Nel valore di iscrizione in Bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Come per i passati esercizi non si è tenuto conto degli oneri finanziari sostenuti per l'acquisto e /o realizzazione delle immobilizzazioni fino al momento della loro entrata in funzione, né degli oneri costituti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione. Dunque non sono capitalizzati, ovvero non sono stati imputati in aumento del valore di iscrizione delle immobilizzazioni gli interessi maturati fino al predetto momento. Né sono stati imputati alle immobilizzazioni oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare un determinato immobile o impianto.

Le quote di ammortamento, imputate a Conto Economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che è stato ritenuto ben rappresentato dalle aliquote adottate. Dette aliquote, di seguito elencate, non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente:
- terreni e fabbricati: vedi paragrafo successivo
- impianti Satellitari e condizionatori: 18%
- pannelli solari e fotovoltaici: 10%
- macchine elettroniche - computer - sistemi telefonici - bacheche elettroniche: 20%

- impianti antincendio - cablaggio - ascensori: 20%
- impianti di riscaldamento: 10%
- automezzi: 25%
- attrezzature: 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.
Alcune immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore) dell'anno 1952, n. 576/1975 e n. 72/1983. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.
La Cooperativa, nell'esercizio 2008, si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 titolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto ha effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali.

Fabbricati e loro ammortamento.
Sino al Bilancio al 31 dicembre 2010 la Cooperativa ha provveduto ad ammortizzare il valore complessivo indistinto dei fabbricati strumentali costituiti dal "fabbricato" vero e proprio e dal terreno su cui insiste, sulla base della prassi contabile nazionale pressoché generalizzata, tenendo anche conto degli eventuali costi di bonifica dei terreni in accordo con l'OIC n. 16 allora in vigore.
A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 si è invece deciso di cambiare il criterio contabile pertinente la rilevazione e la determinazione dell'ammortamento di immobili strumentali costituiti dai terreni e dai fabbricati che vi insistono, in considerazione della circostanza che il nuovo criterio contabile adottato sembra più adatto alla rappresentazione delle peculiarità degli immobili strumentali nel presente e per il futuro, nonché della nuova sensibilità su questo tema alla luce dell'adozione del nuovo testo dell'OIC n. 16, sia quello approvato nell'agosto 2014 e soprattutto l'ultima versione del dicembre 2016. In particolare, si rileva che il paragrafo 60 del nuovo testo stabilisce che "Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento. I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche".
Su questa base il valore di ciascun immobile strumentale è stato diviso, identificando separatamente - in contabilità e nel libro cespiti - il valore del terreno e il valore del fabbricato che vi insiste, al fine di assoggettare - a decorrere dall'esercizio 2011 - ad ammortamento il solo valore riferibile al fabbricato.
Per addivenire a detta separazione il Consiglio di Amministrazione è stato indirizzato dal supporto fornito da una perizia di stima redatta da un professionista indipendente esperto del settore immobiliare, che ha rilevato - per ciascun immobile strumentale di proprietà della Cooperativa - l'incidenza della componente terreno.
Tale incidenza è risultata, nella totalità dei casi, superiore (dai 5 ai 7 punti percentuali) a quella del 20% indicata dall'art. 36 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (e successive modifiche). Nella consapevolezza che il nuovo principio contabile interessa operazioni e fatti avvenuti negli esercizi precedenti a quello in cui interviene il cambiamento, si è ritenuto di riflettere nel Bilancio dell'esercizio 2011 gli effetti del cambiamento come se il nuovo principio fosse stato sempre applicato.
In conformità a quanto richiesto dall'OIC n. 29, il cambiamento è avvenuto pertanto in maniera retroattiva e ha determinato - con riferimento alla situazione esistente al 1° gennaio 2011 - lo storno, con accredito al Conto Economico 2011 nella voce "E.20 Sopravvenienze attive", dell'importo del fondo ammortamento attribuibile alla componente "Terreno", ammontante a Euro 792.750. Componente Terreno che, come detto, a decorrere dall'esercizio 2011, a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile qui in commento, non sarà più assoggettata alla procedura di ammortamento.
I fabbricati strumentali, come sopra ridefiniti, vengono ammortizzati sulla base dell'aliquota del 3%.

I fabbricati civili realizzati o acquistati dalla Cooperativa e assegnati in godimento ai soci o locati - che rappresentano pertanto una forma di investimento - non sono mai stati oggetto di ammortamento, conformemente a quanto previsto al paragrafo 52 del Principio Contabile Nazionale n. 16, che nella versione in vigore fino al dicembre 2016 fissava precise regole per gli immobili civili. Più precisamente detto Principio Contabile lasciava ampia libertà di scelta tra il sottoporre o il non sottoporre ad ammortamento gli immobili civili non strumentali.
Il Principio Contabile Nazionale n. 16, nella sua formulazione del dicembre 2016, ha modificato quanto sostenuto in precedenza, introducendo i paragrafi 58, "Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte", e 59, "I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali".
Come già riportato in precedenti bilanci, è importante precisare che, posto che per la redazione del piano di ammortamento bisogna definire, quali suoi elementi essenziali, il valore da ammortizzare e la residua possibilità di utilizzazione del bene (intesa quale valutazione del periodo in cui si prevede che il bene sarà di utilità per la Cooperativa), è possibile affermare con ragionevole certezza quanto segue:

- il valore da ammortizzare del patrimonio immobiliare della Cooperativa, comprensivo dei fabbricati dati in godimento ai soci o locati, così come di quelli in diritto di superficie, commerciali e strumentali, considerato come differenza tra il loro valore originario e il loro presumibile valore di realizzo, è da ritenersi tendente a zero, in considerazione del suo valore di realizzo, come accertato dalla perizia eseguita da un perito indipendente su tutto il Patrimonio nel 2016, e dalle costanti valutazioni che la Dirigenza di UniAbita ha voluto adottare, per monitorare nel continuo l'andamento del proprio patrimonio immobiliare;
- la residua possibilità di utilizzazione è da ritenersi, all'atto pratico, illimitata.

Anche se quanto sopra riportato è confermato dai dati al 31 dicembre 2024, nella redazione del presente Bilancio si è voluto adottare quanto L'OIC prevede al paragrafo 102 del Principio Contabile Nazionale n. 16: "*Eventuali effetti derivanti dall'applicazione delle altre modifiche apportate alla precedente versione dell'OIC 16 possono essere rilevati in bilancio prospetticamente ai sensi dell'OIC 29. Pertanto le componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio possono continuare ad essere contabilizzate in conformità al precedente principio*". Pertanto, i fabbricati civili già iscritti nel bilancio 2015 continuano a non essere ammortizzati. È chiaro che per tutti gli altri immobili abitativi, che la Cooperativa dovesse acquisire successivamente, si provvederà al loro ammortamento (dedotta la quota stimabile dell'area su cui sorgono): in questo caso l'aliquota utilizzata è pari al 3%.
Si evidenzia che, per le unità residenziali acquisite nel 2024 tramite incorporazione della Coop. Tonolli di Paderno Dugnano, si sono mantenute le modalità di ammortamento già adottate negli anni dall'incorporata. Pertanto per 5 appartamenti, già a bilancio nel 2015, non è stato conteggiato l'ammortamento, mentre è stato fatto per un appartamento acquistato nel 2021, utilizzando l'aliquota del 3% (e inoltre correggendo il precedente fondo già stanziato, in quanto nei precedenti esercizi era stata usata una percentuale di ammortamento non adeguata).
È infine opportuno rilevare che, in merito ai fabbricati civili, la Cooperativa verifica costantemente che il valore contabile dei propri fabbricati civili sia in linea con le valutazioni del mercato. Qualora nell'anno vengano realizzati lavori di ristrutturazione, che comportano un aumento di valore dell'immobile, come previsto questi vengono capitalizzati. Nel caso in cui questo incremento di cespite porti ad un importo contabile che ecceda il mercato, UniAbita dal 2014 accantona il valore della capitalizzazione in appositi fondi svalutazione, così che il saldo a bilancio resti invariato rispetto all'anno precedente. Qualora, in futuro, la valutazione di mercato dell'immobile aumenti oppure vengano realizzate opere che ne incrementano significativamente il valore, i fondi precedentemente stanziati potranno essere rilasciati fino al loro azzeramento.

Per i fabbricati realizzati su terreni concessi dal CIMEP o dal Comune in diritto di superficie, viene calcolato l'ammortamento finanziario, dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata della concessione.

Nell'esercizio 2014 il Consiglio aveva ritenuto opportuno modificare il principio contabile adottato in precedenti esercizi, concernente la valutazione ed esposizione in Bilancio dei fabbricati dei quali UniAbita, già titolare del diritto di proprietà superficiaria, aveva acquisito in detto esercizio la nuda proprietà delle aree, ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43, nonché dei fabbricati insistenti su aree di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli anni 2002 e 2009 ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Mozart 13/15, Mozart 17, Brunelleschi 45, Marconi 15, Marconi 43 e Cornaggia 33.
In proposito, si osserva che, per i predetti ex fabbricati in diritto di superficie era stato interrotto, nell'esercizio di acquisto del terreno, il processo di ammortamento in quanto non più necessario, uniformando così il loro trattamento a quello dei fabbricati civili di cui si è detto sopra. Per i fabbricati di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli esercizi 2002 e 2009, si era deciso, non essendo ravvisabile alcuna norma o principio che imponesse una scelta diversa, di mantenere, nei bilanci di detti esercizi e in quelli successivi fino al 2013, i relativi fondi di ammortamento precedentemente iscritti.
Ciò premesso, si evidenzia che, in concomitanza con le operazioni di acquisizione della nuda proprietà di alcune aree (Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43), poste in essere nell'esercizio 2014, si era ritenuto opportuno e utile modificare il criterio seguito fino al 2013 di mantenere in essere i relativi fondi di ammortamento non rispondenti più all'esigenza di distribuire negli anni di durata della concessione il valore dei fabbricati, di cui la Cooperativa aveva già acquisito la piena ed esclusiva proprietà. Ciò era stato avvalorato anche dal parere espresso in data 1/12/2014 dal Dottor Stefano Giovannini, noto professionista esperto in materia di bilanci. Si era deciso pertanto di non mantenere in essere i fondi ammortamento relativi ai fabbricati per i quali si era provveduto, nei citati esercizi 2014 e precedenti, all'acquisizione della nuda proprietà delle aree.
Peraltro, come risulta dalla perizia redatta in data 11 dicembre 2014 dall'Architetto Andrea Barbato, i citati fabbricati hanno un valore di mercato ben superiore rispetto al loro valore risultante dopo aver operato l'azzeramento dei fondi di ammortamento e iscritto i corrispettivi per l'acquisizione dalla nuda proprietà delle aree relative ai fabbricati ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43.
L'azzeramento dei Fondi di ammortamento, operato nell'esercizio 2014, aveva generato sopravvenienze attive per complessivi Euro 4.705.638, di cui Euro 2.308.903 relative a fabbricati per i quali la nuda proprietà delle aree era stata acquisita negli anni 2002 e 2009. Mentre i corrispettivi per l'acquisizione, nell'esercizio, della nuda proprietà delle aree per ultimo citate erano ammontati a Euro 1.966.478.
Il cambiamento di criterio era stato attuato, secondo quanto suggerito dal documento OIC n. 29 del 5 agosto 2014, mediante applicazione retroattiva del cambiamento del principio contabile.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

Crediti

Nella rilevazione in bilancio dei crediti, il criterio del costo ammortizzato è stato applicato solo per i crediti aventi durata superiore a 12 mesi, mentre per quelli a breve non viene calcolato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta: in questo caso i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.
Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del credito è il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento della contabilizzazione del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.
L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.
Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato, confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.
Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.
L'attualizzazione dei debiti non viene effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi, in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato. Inoltre l'attualizzazione del debito non viene calcolata per i finanziamenti contratti specificatamente per lo sviluppo di cantieri di proprietà divisa: infatti in questo caso il profilo temporale, che è uno degli elementi essenziali per il calcolo del costo ammortizzato, è imprecisato, in quanto i mutui vengono poi accollati ai soci assegnatari una volta frazionati.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Va segnalato che, a seguito della moratoria sui finanziamenti e la sospensione di tutte le cartelle di mutui, verificatasi tra 2020 e 2021 a seguito dell'emergenza Coronavirus, in chiusura dei bilanci 2020 e 2021 vennero stanziati, come ratei passivi, gli interessi passivi maturati in quel periodo.

Rimanenze magazzino

I criteri utilizzati variano a seconda della tipologia di rimanenza oggetto di valutazione, come di seguito evidenziato:
Unità immobiliari realizzate e ultimate, assegnate non rogitate
Sono valutate sulla base dei valori di assegnazione previsti dagli atti sottoscritti dai soci promittenti acquirenti.
Unità immobiliari in corso di realizzazione

- se assegnate: sono valutate sulla base dei corrispettivi risultanti dai relativi contratti preliminari in proporzione allo Stato Avanzamento Lavori;
- se non assegnate: sono valutate sulla base dei costi diretti sostenuti nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti.

Si rileva che non si è tenuto conto, in sede di valutazione delle rimanenze, degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle unità abitative iscritte tra le predette rimanenze (cosiddetta proprietà divisa) e degli oneri costituti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione.
Dunque il valore delle rimanenze non è stato influenzato dagli interessi maturati fino all'ultimazione dei lavori, né sono stati recepiti oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare le unità abitative.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.
Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori. Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico ed il mercato

cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari.
Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione, maggiorato degli oneri accessori, adeguandole alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata, se detta frazione risulta inferiore al costo di acquisto, sempreché si ravvisi una perdita durevole di valore.

Azioni proprie

La cooperativa non può acquistare azioni proprie.

Strumenti finanziari derivati

La cooperativa non possiede strumenti finanziari derivati.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano 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.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.
Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

L'IRES e l'IRAP vengono determinate in base alla normativa tributaria vigente per le cooperative edilizie. Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito a una attività o a una passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito a quella attività o a quella passività ai fini fiscali.
A decorrere dall'esercizio 2020 la società e la sua controllata Immobiliare CFG Srl hanno esercitato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale, che consente di determinare l'IRES su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.
I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e la sua predetta società controllata sono definiti nel Regolamento di consolidato.
Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta. Alla stessa voce Debiti tributari è iscritta l'IRES corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato fiscale nazionale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta di competenza delle società stesse; in contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti

crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato fiscale nazionale.
Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce "Debiti verso imprese Controllate".

Riconoscimento ricavi

I ricavi per le assegnazioni in proprietà degli alloggi vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con l'atto notarile.
I ricavi per i canoni di godimento alloggi-box, per i canoni di locazione commerciale e quelli di natura finanziaria e derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
Con il Bilancio chiuso al 31.12.2024 trova applicazione il Principio Contabile OIC 34, che disciplina i criteri per la rilevazione e la valutazione dei ricavi e le informazioni da presentare in Nota Integrativa. In particolar modo vanno indicati, se rilevanti:

- Il metodo utilizzato per la determinazione del prezzo complessivo del contratto in presenza di corrispettivi variabili;
- Nel caso di attualizzazione, ai fini della determinazione del prezzo complessivo del contratto, dei flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato, la relativa informativa prevista dal documento OIC 15;
- Il metodo utilizzato per l'allocazione del prezzo complessivo del contratto alle singole unità elementari di contabilizzazione;
- Il metodo utilizzato per determinare lo stato di avanzamento in caso di prestazioni di servizi.

Nel caso di UniAbita l'utilizzo di questi metodi produce effetti irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta dei ricavi e pertanto non si riscontrano modifiche rispetto ai principi di rilevazione dei ricavi già adottati nei precedenti bilanci.

Contributi riconosciuti dalla regione Lombardia
Come previsto dall'OIC 12 nella sua versione del 2016 (paragrafo 56.f), i contributi in conto esercizio (simili a quelli che eroga Regione Lombardia, salvo diversa disposizione riportata nei documenti di bando o approvazione), sono rilevati nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli, che può essere anche successivo a quello al quale essi si riferiscono.
Pertanto, in virtù del principio di prudenza, la loro contabilizzazione avviene solo dopo il loro incasso oppure dopo che la Regione abbia emesso un documento tale che renda certo e insindacabile il loro percepimento.

Contabilizzazione bonus edilizi
In merito alla contabilizzazione di bonus edilizi maturati nel corso dell'esercizio, questi vengono registrati come contributi in conto esercizio e riportati nei ricavi, alla voce A5), nel caso in cui si tratti di contributi relativi a lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria non soggetti a capitalizzazione.
Nel caso in cui i lavori oggetto di bonus fiscale siano tali da produrre un chiaro aumento di valore del bene ed essere pertanto oggetto di capitalizzazione, il bonus fiscale sarà registrato come contributo in conto impianto e portato a riduzione del valore da capitalizzare.

Criteri di rettifica

Non sono state applicate rettifiche di alcun tipo e natura.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

La Società non effettua operazioni né di credito né di debito in valuta estera.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti

da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. UniAbita non ha comunque in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.
Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.
Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

Altre informazioni

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio.
Come di consueto, le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla particolare e articolata procedura di approvazione del Bilancio di UniAbita che, poggiando su una vasta base sociale, ha optato, come previsto all'art. 25 dello Statuto sociale, sull'istituzione di Assemblee Separate Ordinarie dei Soci. Infatti le varie Assemblee Separate - ciascuna delle quali è rivolta ai soci residenti in una determinata area territoriale - per esigenze organizzative e logistiche devono essere convocate in tempi differenti secondo un calendario predisposto per conciliare il più possibile le esigenze di tutti i soggetti coinvolti (soci, amministratori e sindaci). I tempi per la convocazione delle assemblee separate e quello intercorrente tra queste e la convocazione dell'assemblea generale sono molto stringenti e l'eventuale convocazione di quest'ultima entro il canonico periodo di 120 giorni obbligherebbe a convocare a sua volta il Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del bilancio negli ultimi giorni di febbraio. Queste tempistiche porterebbero a redigere il bilancio d'esercizio nelle prime settimane dell'anno, quando ancora molte informazioni, essenziali per una corretta compilazione di tutta la documentazione, non sono ancora disponibili.

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

Nota integrativa, attivo

Le voci dell'attivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale. I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali. Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del Codice Civile stesso, nonché dai principi contabili, insieme alle informazioni fornite per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti, ammontanti complessivamente ad Euro 5.234 contro Euro 15.855 al 31 dicembre 2023, registrano una diminuzione di Euro 10.621 e sono rappresentati dalle quote sottoscritte a titolo di cauzione, che i Soci dovevano versare a seguito dell'assegnazione in godimento degli alloggi.
Viene evidenziato che dal 2017 ai soci assegnatari viene chiesto il versamento di cauzioni sotto forma di deposito infruttifero e non più come quota sociale, a seguito dell'adozione, da parte dell'Assemblea dei Soci del 23 giugno 2017, dell'attuale "Regolamento per l'Assegnazione in godimento ai Soci di Alloggi, Box e Posti Auto e Criteri per la Ripartizione delle Spese". Via via che si chiuderanno le posizioni ancora aperte, questa voce di credito andrà progressivamente ad estinguersi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	15.855	(10.621)	5.234
Totale crediti per versamenti dovuti	15.855	(10.621)	5.234

Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 417.490.043, mentre al 31 dicembre 2023 ammontavano a Euro 420.805.729, registrando pertanto un decremento di Euro 3.315.686. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 20.793, da immobilizzazioni materiali per Euro 406.095.944 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 11.373.306.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono diminuite di Euro 16.457 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
20.793	37.250	(16.457)

Tale diminuzione risulta meglio evidenziata nel prospetto seguente:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	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	153.811	65.000	864.595	180.018	180.000	-	808.707	2.252.131

	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
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	65.000	827.345	174.729	72.000	-	808.707	2.099.413
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	0	0	37.250	0	0	0	0	37.250
Variazioni nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio	-	-	16.457	-	-	-	-	16.457
Altre variazioni	-	-	0	-	-	-	-	0
Totale variazioni	-	-	(16.457)	-	-	-	-	(16.457)
Valore di fine esercizio								
Costo	153.811	65.000	865.311	180.018	180.000	-	808.707	2.252.847
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	65.000	844.518	174.729	72.000	-	808.707	2.116.586
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	0	0	20.793	0	0	-	0	20.793

La variazione negativa delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio, pari a Euro 16.457, si riferisce agli ammortamenti registrati nella voce "Diritti di Brevetto Industriale e Diritti di Utilizzazione delle Opere dell'Ingegno".

Spostamenti da una ad altra voce
Non sono stati effettuati spostamenti da una ad altra voce.

Svalutazioni effettuate nel corso dell'anno (art. 2427, co. 1, n. 3-bis, C.c.)
Le immobilizzazioni immateriali non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile inferiore al valore iscritto in contabilità, così come definito dal principio contabile OIC 9.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio (art. 2427, primo comma, n. 2, C. c.)
Ai sensi dell'articolo 10 Legge n. 72/1983, sulle immobilizzazioni immateriali, tuttora iscritte nel Bilancio della società al 31/12/2024, non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Metodo di contabilizzazione dei contributi ricevuti
Non sono stati ricevuti contributi per le immobilizzazioni immateriali.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Costi di impianto e ampliamento

I costi d'impianto e ampliamento sostenuti in anni precedenti sono stati completamente ammortizzati.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sostenuti in anni precedenti sono stati completamente ammortizzati.

Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali evidenziano una variazione positiva di Euro 61.721 determinata: (i) dagli investimenti effettuati nell'esercizio per Euro 477.208; (ii) da riclassifiche negative per Euro 187.790, (iii) da ammortamenti per Euro 1.037.283, (iv) da variazioni dei fondi svalutazioni per Euro 87.502 e (v) dalla variazione positiva, pari a Euro 897.088, tra il costo storico e i relativi fondi ammortamento dei cespiti provenienti dalla società incorporata:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
406.095.944	406.034.223	61.721

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	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	192.892.573	7.492.426	162.821	2.054.962	288.574	202.891.356
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.810.211	7.383.601	162.821	1.996.178	-	28.352.811
Svalutazioni	3.925.785	-	-	-	-	3.925.785
Valore di bilancio	405.578.040	108.825	0	58.784	288.574	406.034.223
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	166.644	1.150	-	3.891	305.523	477.208
Riclassifiche (del valore di bilancio)	356.974	10.600	-	-	(555.364)	(187.790)
Ammortamento dell'esercizio	969.224	53.701	-	14.358	-	1.037.283
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	87.502	-	-	-	-	87.502
Altre variazioni	894.683	0	-	2.405	-	897.088
Totale variazioni	361.575	(41.951)	-	(8.062)	(249.841)	61.721
Valore di fine esercizio						
Costo	194.688.791	7.504.701	162.821	2.123.976	38.733	204.519.022
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.157.352	7.437.827	162.821	2.073.254	-	29.831.254
Svalutazioni	4.013.287	-	-	-	-	4.013.287
Valore di bilancio	405.939.615	66.874	0	50.722	38.733	406.095.944

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia una variazione positiva pari a Euro 361.575, data da incrementi per Euro 166.644, riclassifiche positive per Euro 361.283 e negative per Euro 4.309, ammortamenti per Euro 969.224, variazioni dei fondi svalutazione per Euro 87.502 e variazione positiva, pari a Euro 894.683, tra il costo storico e i fondi ammortamento acquisiti dalla società incorporata.
I fabbricati nell'anno sono aumentati per Euro 527.927 (Euro 166.644 + Euro 361.283), in parte per operazioni avviate negli anni scorsi e legate agli interventi di efficientamento energetico agevolati

attraverso i bonus fiscali (Superbonus 110 e altri bonus edilizi). Si ricorda che nel 2023 erano già stati sostenuti investimenti per oltre Euro 29 milioni, per i quali erano maturati crediti per Euro 27,6 milioni: a carico della Cooperativa e quindi ad incremento dei cespiti erano rimasti Euro 2 milioni.
Nel 2024 sono stati capitalizzati investimenti agevolati attraverso il Superbonus 110 per lo stabile di via Villa 21 (Euro 162.311), l'unità commerciale di via Sant'Eusebio (Euro 11.746), mentre sono giunti a conclusione i lavori che hanno goduto della detrazione Ecobonus per Villa 6 (Euro 87.502): per quest'ultima è stato anche integrato il relativo fondo svalutazione.
Sono infine stati sostenuti costi per l'adeguamento dei presidi antincendio di via Bramante per Euro 266.368.
La riclassifica negativa per Euro 4.309 si riferisce allo spostamento del valore di carico di un'unità commerciale, sita in via Marconi 43, nella voce Rimanenze, in quanto è stato siglato un contratto preliminare di compravendita che prevede la sua alienazione nei prossimi anni.

La voce "Altre variazioni" pari a Euro 894.683 si riferisce alla differenza tra il costo storico (Euro 1.276.411) e i fondi ammortamento (Euro 381.728) dei cespiti acquisiti dall'incorporata Coop. Tonolli di Paderno Dugnano. Si tratta di 6 appartamenti, posti su tre diversi stabili, un'unità commerciale e la ex sede legale, oggi riclassificata tra le altre sedi di UniAbita. Cinque appartamenti su sei, oltre allo spazio commerciale, sono locati.

Gli ammortamenti sono stati pari a Euro 969.224, di cui Euro 17.168 riferiti ai fabbricati, citati al precedente paragrafo, ottenuti tramite incorporazione della Coop. Tonolli.

Per le svalutazioni effettuate nell'esercizio si rimanda al successivo paragrafo "*Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno*".

La voce "Impianti e macchinario" presenta una variazione negativa pari a Euro 41.951, dovuta ad un incremento per la messa in funzione del nuovo impianto di rilevazione fumi presso la sede di Piazza Soncino (Euro 11.750) e gli ammortamenti per Euro 53.701.

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 8.062, dovuta ad acquisizioni per Euro 3.891 (acquisto di macchine elettroniche e arredi per ufficio), ammortamenti per Euro 14.358 ed il valore di bilancio, al netto del fondo ammortamento, di alcuni beni di proprietà della Coop. Tonolli (Euro 2.405).

Nella voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" residua un saldo di Euro 38.733, dato da investimenti sostenuti sulla facciata dello stabile di Via Brunelleschi 43 e che si chiuderanno una volta che verrà risolta la vertenza legale in corso.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4.
Pertanto, come nei precedenti esercizi, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Metodo di contabilizzazione dei contributi ricevuti
Non sono stati ricevuti contributi per le immobilizzazioni materiali.

Spostamenti da una ad altra voce
Nel bilancio al 31 dicembre 2024 sono stati riclassificati dalla voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" Euro 555.364 di cui Euro 361.283 alla voce Terreni e fabbricati", Euro 10.600 alla voce "Impianti e macchinario", Euro 180.979 a conto economico tra le manutenzioni straordinarie da addebitare ai soci ed Euro 2.502 tra i crediti d'imposta dell'attivo circolante. Sono stati altresì riclassificati Euro 4.309 dalla voce "Terreni e fabbricati" alla voce "Rimanenze" dell'attivo circolante.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un unico accantonamento ai fondi svalutazione: trattasi di un incremento di Euro 87.502 sul fondo svalutazione relativo allo stabile di via Villa 6.
Come lo scorso anno, questo accantonamento si lega agli investimenti completati da UniAbita negli ultimi 3 anni per l'efficientamento energetico di alcuni edifici, agevolati attraverso i bonus edilizi. Trattandosi di ristrutturazioni atte al miglioramento dell'immobile, gli oneri sostenuti sono stati imputati ad incremento del valore dei cespiti salvo lasciare ad apposite perizie, commissionate a un tecnico esterno, la verifica se si sia effettivamente conseguito un significativo aumento del valore di mercato. Qualora questo aumento non consenta un superamento del valore contabile iscritto a bilancio, si effettua un accantonamento al fondo del medesimo importo della capitalizzazione.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie. L'ammontare delle rivalutazioni viene analiticamente evidenziata come segue:

Descrizione	Importi in Euro
Rivalutazione ai sensi della Legge 74/1952	174.892
Rivalutazione ai sensi della Legge 576/1975	318.597
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 su fabbricati di proprietà	1.961.129
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 su fabbricati in diritto di superficie	917.181
Rivalutazione ai sensi del D.L. 185/2008 su fabbricati di proprietà non strumentali	235.578.061
Totale rivalutazioni su immobili	**238.949.860**

La rivalutazione più significativa fu quella del 2008 per Euro 235.578.061, composta dalle rivalutazioni degli immobili ex Auprema, per Euro 230.335.228, e di quelli ex Camagni Olmini, per Euro 5.242.833. In quel caso gli amministratori si sono avvalsi della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 titolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009.
Anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 19 marzo 2009, sono stati oggetto di rivalutazione esclusivamente i beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai Soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali. L'intera rivalutazione venne contabilizzata nell'esercizio 2008 ad incremento del costo storico dell'immobile e in contropartita venne iscritta una Riserva di Patrimonio Netto.
Il saldo riferito ad Auprema comprende anche Euro 156.598, relativi alla rivalutazione dell'immobile di Via Monte Grappa, ceduto nel 2010 tramite contratto di riservato dominio e rientrato nella disponibilità della Cooperativa nel 2023, dopo che il precedente contratto è stato annullato a seguito di inadempienze dell'acquirente: nel presente bilancio questa unità è classificata nelle rimanenze in quanto, nel frattempo, è stato individuato un nuovo compratore e firmato un contratto preliminare di acquisto.
Il fatto che nelle Riserve di Rivalutazione sia esposto il valore di Euro 238.949.860, comprendendo perciò anche l'immobile di via Monte Grappa, è legato alla scelta, fatta nel 2008, di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non

ammortizzabili nella misura dell'1,5%; così facendo la rivalutazione allora effettuata non avrebbe avuto, negli esercizi successivi, alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati: per questo motivo la rivalutazione di via Monte Grappa, così come di eventuali altri immobili abitativi di proprietà, continua ad essere iscritta nella voce Riserve di Rivalutazione anche se l'immobile dovesse non essere più nelle disponibilità della Cooperativa.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie evidenziano, rispetto al precedente esercizio, una variazione negativa di Euro 3.360.950:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
11.373.306	14.734.256	(3.360.950)

Sono costituite da Partecipazioni per Euro 2.538.534, da crediti finanziari per Euro 2.266.590 e da altri titoli per Euro 6.568.182.

Strumenti finanziari derivati

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

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

(art. 2427, co.1, n. 2, C.c.)

I movimenti delle immobilizzazioni finanziarie sono:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.548.728	15.000	318.629	3.882.357	10.271.556
Svalutazioni	1.018.922	-	-	1.018.922	-
Valore di bilancio	2.529.806	15.000	318.629	2.863.435	10.271.556
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	4.000	-	4.000	13.435
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(3.682.595)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	326.835	-	2.066	328.901	-
Altre variazioni	-	-	-	-	(34.214)
Totale variazioni	(326.835)	4.000	(2.066)	(324.901)	(3.703.374)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.548.728	19.000	318.629	3.886.357	6.568.182
Svalutazioni	1.345.757	-	2.066	1.347.823	-
Valore di bilancio	2.202.971	19.000	316.563	2.538.534	6.568.182

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

(art. 2427, co.1, n. 2 e n. 6, C.c.)
La voce in oggetto accoglie crediti finanziari a breve termine: ammontano a Euro 2.266.590, contro Euro 1.599.265 del 2023, registrando pertanto un incremento di Euro 667.325.

Nella voce Crediti verso Imprese Controllate sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 2.178.637, crediti per finanziamento soci alla controllata Immobiliare CFG.
Nella voce Crediti verso Imprese Collegate sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 40.000, crediti di natura finanziaria verso il collegato Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo.
Nella voce Crediti verso Altri sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 47.953, crediti fruttiferi verso Coop. Dar per Euro 10.142; verso Italnorge Soc. Coop. per Euro 24.475 (trattandosi di crediti verso l'Erario residui alla chiusura della società e che, una volta ottenuto il rimborso, copriranno i crediti di UniAbita); verso Coop. Urbanistica Nuova in L.C.A. per Euro 13.336, dato da crediti nominali per Euro 129.574 e fondo svalutazione per Euro 116.238.

Non vi sono crediti con importo significativo in valuta.

Non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.510.932	667.705	2.178.637	2.178.637
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	0	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	48.333	(380)	47.953	47.953
Totale crediti immobilizzati	1.599.265	667.325	2.266.590	2.266.590

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si riporta il dettaglio delle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate, società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone della maggioranza dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 1° c. n.1 del c.c., sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Immobiliare CFG S.r.l.	Cinisello Balsamo	07232250964	320.000	(395.261)	373.990	299.192	80,00%	283.187
Consorzio Il Sole Soc. Coop.	Cinisello Balsamo	09755670156	3.084.273	38.586	3.848.829	2.395.511	62,24%	1.919.784
Totale								2.202.971

Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000. UniAbita detiene una quota di Euro 256.000 (pari all'80%), tutti interamente versati. L'oggetto sociale della Società è la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.
Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile

nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.
La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restate a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.
Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.
Nel corso del 2017 venne anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%.
Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.
Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel dicembre 2024.
La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, gli amministratori proposero ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m2 di SLP viene valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019.
Dato il patrimonio netto negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si tenne il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori presentarono una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a quella prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci deliberava così la copertura della perdita del 2019, utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, avrebbe dovuto consentire la copertura delle perdite per gli esercizi imminenti. Il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiudeva con una perdita di Euro 264.237, coperta tramite utilizzo della riserva, e UniAbita ripristinava il fondo svalutazione della partecipazione allocando Euro 216.351. Anche l'esercizio 2021 chiuse con una perdita di Euro 273.820, che portava anche ad un valore di patrimonio netto (Euro 298.125) inferiore al capitale sociale sottoscritto (Euro 320.000): come evidenziato nel verbale di Assemblea che approvò quel bilancio, nel corso del 2022 i soci hanno provveduto a dotare la società di riserve per coperture perdite per Euro 600.000, riportando il patrimonio netto a Euro 898.125: UniAbita ha contribuito all'allocazione di riserve per Euro 480.000, rinunciando a parte dei crediti per finanziamento soci infruttifero erogati negli anni precedenti.

L'esercizio 2024, come il precedente, non ha visto il verificarsi di fatti particolarmente significativi e, purtroppo, ancora una volta si registra un certo immobilismo da parte della pubblica amministrazione per giungere ad una conclusione del percorso urbanistico avviato. Purtroppo gli oneri finanziari sono rimasti elevati in linea con il 2023, portando ad una perdita di Euro 395.261: la quota di pertinenza di UniAbita è stata di Euro 326.835.

Si evidenzia che la partecipazione risulta esposta per un valore inferiore a quello di carico per effetto delle svalutazioni operate:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
- Valore di carico	1.628.944	1.628.944	0
- Fondo svalutazione	(1.345.757)	(1.018.922)	(326.835)
Valore di iscrizione in Bilancio	**283.187**	**610.022**	**(326.835)**

Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura di questa nota integrativa, il bilancio 2024 del Consorzio è già stato approvato dal loro Consiglio di Amministrazione. L'utile dopo le imposte è stato di Euro 38.586, contro un risultato 2023 di Euro 92.746; il Patrimonio Netto è passato da Euro 3.813.025 a Euro 3.848.829. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, è pari a Euro 2.395.511, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.
Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda del 2014, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA), sita nell'immobile di proprietà in Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.
Nel giugno 2024 i soci del Consorzio hanno firmato una lettera di intenti con Anteo Impresa Sociale, società che opera nell'ambito dell'assistenza agli anziani e delle RSA, per la cessione del Consorzio. Il progetto dell'acquirente è quello di acquisire sia quest'ultimo che Residenze del Sole (di cui è già socio), così da riportare sotto un unico soggetto sia la gestione della RSA che delle attività sanitarie ed integrarlo con i servizi che già erogano in altre strutture del nord Italia. Dopo la lettera di intenti Anteo ha condotto una due diligence sui conti di Consorzio e Residenze, che ha dato esito positivo, ed al momento tutti i soggetti coinvolti sono impegnati nella definizione degli accordi finali prima della sottoscrizione degli atti di compravendita, che si conta di firmare entro la fine dell'anno.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Si riporta il dettaglio delle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate, società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone almeno del 20% dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 3° c.. 2^ parte del c.c., sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Consorzio Coop. Edilizio Cinisello Balsamo	Cinisello Balsamo	05744660969	30.000	0	30.000	10.000	33,33%	10.000
Casatua Soc. Coop.	Cinisello Balsamo	06954700966	20.000	(675)	22.342	5.586	25,00%	5.000
Building Life S.r.l.	Cinisello Balsamo	13798630961	10.000	-	10.000	4.000	40,00%	4.000
Totale								19.000

Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 - Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31 /12/2024 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

Consorzio Casatua Soc. Coop. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2024 evidenzia una perdita di Euro 675, contro una perdita 2023 di Euro 2.380; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 22.342, rispetto agli Euro 23.015 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.586, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 586.
Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.
Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi e l'offerta di servizi di locazione per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede. Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie. Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

Building Life S.r.l. - Via dei Piatti, 8 - Milano

La Società è stata costituita l'11 ottobre 2024, dotandosi di un capitale sociale di Euro 10.000. UniAbita detiene una quota del 40%, mentre il restante 60% è di proprietà del socio di maggioranza Harley & Dikkinson Holdings S.r.l. La Società si prefigge, tra i suoi obiettivi, quelli di promuovere e acquisire progetti per la gestione di patrimoni immobiliari dei soci e/o di terzi, tra cui soggetti ed enti pubblici, e di offrire servizi di Property Management, Facility Management e Community Management.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la totalità dei crediti è ascrivibile ad attività effettuate sul territorio nazionale.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	2.178.637	40.000	47.953	2.266.590
Totale	2.178.637	40.000	47.953	2.266.590

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell' art. 2427, co.1, n. 6 ter, C.c. non vi sono crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

(art. 2427bis, co.1, n. 2, lett. a, C.c.)

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	316.563
Crediti verso imprese controllate	2.178.637
Crediti verso imprese collegate	40.000
Crediti verso altri	47.953
Altri titoli	6.568.182

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Esseaeffe S.r.l.	43.145
Ente Consortile di Mutualità	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26
Nuova Coop. Servizi Soc. Coop.	1.500
Coop. Lombardia Soc. Coop.	500
Cooperfidi Soc. Coop.	2.066
Coop. DAR Soc. Coop.	12.066
Imm.re Valpetrosa S.r.l.	52
Coop. Nazionale Soci dell'Unità	516
Banca di Credito Coop. Milano	6.261
Finabita Soc. Coop.	2.066
F.do Svalutazione Finabita Soc. Coop.	(2.066)
Finanza per le Cooperative	77.470
Coop. Sociale Lotta contro l'Emarginazione	516
Coop. Agricola	171.937
Consorzio Maremmare	250
Totale	316.563

I titoli, oltre che rappresentare un investimento duraturo da parte della società, vengono classificati nella voce Immobilizzazioni Finanziarie in quanto, sottostante a queste operazioni di acquisto, ci sono contratti di pegno sottoscritti con la Banca Popolare di Sondrio e la Banca Popolare dell'Emilia a garanzia delle linee di credito erogate da queste ultime. Il pegno vincola il mantenimento in essere dei titoli nel tempo, fino alla chiusura delle linee di finanziamento, previste nei prossimi esercizi.

I titoli risultano iscritti al costo ammortizzato di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".
Tutti i titoli iscritti tra le immobilizzazioni a fine 2024 hanno un valore di carico inferiore al rispettivo fair value, salvo un BTP, scadente nel 2029, il cui valore è superiore del 3,4% rispetto alla quotazione di mercato: il motivo è legato all'acquisto, fatto nel 2022, a un prezzo superiore a 100 (Euro 106,57). Trattandosi di un titolo di stato, il cui valore è destinato a raggiungere il prezzo di 100 con l'avvicinarsi della naturale scadenza, non sussistono gli estremi per considerare questa differenza come perdita durevole, pertanto non viene appostata alcuna svalutazione.

Attivo circolante

Rimanenze

Le Rimanenze ammontano complessivamente a Euro 30.723.823, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 35.918.139, registrando pertanto un decremento di Euro 5.194.316.
I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa. La valutazione adottata è in linea con quella effettuata con il criterio dei costi correnti (articolo 2426, primo comma, n. 9, C.C.).
Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari né costi interni di struttura ai conti iscritti all'Attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.C.). Le rimanenze si riferiscono esclusivamente a unità immobiliari costituenti la cosiddetta "proprietà divisa" e comprendono i Lavori in corso su ordinazione e i Prodotti finiti e merci.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	34.856.494	(5.180.121)	29.676.373
Prodotti finiti e merci	1.061.645	(14.195)	1.047.450
Totale rimanenze	35.918.139	(5.194.316)	30.723.823

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 29.676.373 (Euro 34.856.494 al 31 dicembre 2023), sono costituiti dalle unità immobiliari - la cui costruzione è oggetto di contratti di appalto ed è finalizzata all'assegnazione ai soci delle stesse - che sono in corso di realizzazione al 31 dicembre 2024.
Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 1.047.450, ridotta di Euro 14.195 rispetto agli Euro 1.061.645 al 31 dicembre 2023) sono classificati i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 397.953 e sono costituiti da unità immobiliari i cui lavori sono stati del tutto ultimati, e le Merci, pari a Euro 649.497, principalmente costituite da immobili acquistati per l'assegnazione in proprietà ai soci.

Di seguito è riportata ogni altra informazione rilevante concernente le Rimanenze:

Descrizione	Rimanenza 31/12/2024	Rimanenza 31/12/2023	Variazione
Via Adriano Milano	223.840	225.437	(1.597)
Via Monte Pasubio Monza	53.989	70.000	(16.011)
Torricelli Cinisello Balsamo	426.987	426.987	-
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	1.050.650	1.507.896	(457.246)
Bergamella Quadrifoglio (Lotto D) Sesto San Giovanni	295.929	7.657.493	(7.361.564)
Bicocca Milano	261.000	261.000	-
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	9.542.922	9.542.922	-
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	570.697	570.697	-
Via Partigiani Cinisello Balsamo	558.401	825.968	(267.567)
Lumiere Milano	1.716.601	4.361.318	(2.644.717)
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.117.673	3.117.673	-
Residenza Boccaccio			

Sesto San Giovanni	9.755.534	4.739.950	5.015.584
Borgo Cascina Gatti Sesto San Giovanni	1.369.665	1.342.771	26.894
Via S. Antonio - Bassi Cinisello Balsamo	-	54.593	(54.593)
Sintonia Sesto San Giovanni	494.088	151.789	342.299
Box Via Messico ***** Paderno Dugnano	176.422	-	N.A.
Box Via Martiri delle Foibe ***** Lesmo	61.975	-	N.A.
Totale lavori in corso su ordinazione (A)	**29.676.373**	**34.856.494**	**N.A**
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	-
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	108.025	-
Via Mozart 13 Cinisello Balsamo	-	18.503	(18.503)
Via Marconi 15 Cinisello Balsamo	4.308	-	4.308
Via Montegrappa 154 Cinisello Balsamo	130.000	130.000	-
Totale prodotti	**397.953**	**412.148**	**(14.195)**
Magliano in Toscana	649.497	649.497	-
Totale merci	**649.497**	**649.497**	**-**
Totale prodotti finiti e merci (B)	**1.047.450**	**1.061.645**	**(14.195)**
Totale Rimanenze (A) + (B)	**30.723.823**	**35.918.139**	**N.A**

***** Gli interventi "Box Via Messico" e "Box Martiri delle Foibe" vengono caricati nel Bilancio 2024 di UniAbita a seguito dell'incorporazione della Coop. Tonolli di Paderno Dugnano. Si tratta di Box realizzati in questi due interventi e rimasti invenduti, buona parte dei quali dati in locazione a soci. Chiaramente alla chiusura dello scorso esercizio non erano nella disponibilità di UniAbita.
Per quanto concerne i lavori in corso, si precisa che:

- Lumiere - Milano (rimanenza di Euro 1.716.601 al 31 dicembre 2024, contro un saldo di Euro 4.361.318 al 31 dicembre 2023): l'intervento, avviato nel 2021, si è concluso nel 2024 con la realizzazione di 13 appartamenti e 14 box. A fine 2024 sono stati rogitati 8 appartamenti e 7 box, mentre quelli non ancora assegnati sono 5 e 7;

- Bergamella Univillage - Sesto San Giovanni. Questo intervento, molto complesso, di bonifica e riqualificazione urbana, si componeva inizialmente di 4 lotti. Due furono oggetto di vendita (Lotto GH e Lotto F) ad altri operatori privati, due restarono in capo ad UniAbita: il Lotto AB, sul quale è stato realizzato un immobile con 254 appartamenti terminato nel 2019, e il Lotto D, sul quale nel 2021 è stato avviato il nuovo intervento denominato Quadrifoglio. Il valore residuo dell'immobile del Lotto AB a fine 2024 è pari a Euro 1.050.650 (contro Euro 1.507.896 nel 2023). Rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 283 box, ne restano rispettivamente 4 e 6: 1 appartamento e 1 box sono assegnati ed in attesa di rogito, gli altri non sono assegnati ma, in attesa della loro vendita, sono concessi in locazione ad altri soggetti;

- Bergamella Quadrifoglio - Sesto San Giovanni. Il secondo lotto di Bergamella rimasto di proprietà della Cooperativa è quello inizialmente identificato come Lotto D e poi rinominato Quadrifoglio. L'intervento si è concluso nel 2024 e a fine anno si riporta un valore a bilancio pari a Euro 295.929 (contro Euro 7.657.493 nel 2023), dato da 1 appartamento e 3 box non ancora assegnati; tutti i restanti 27 appartamenti e 27 box sono stati rogitati nel corso del 2024;

- Residenza Boccaccio - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 9.755.534 al 31 dicembre 2024, contro un saldo di Euro 4.739.950 al 31 dicembre 2023): si tratta di un intervento che si concluderà nel 2025, con la realizzazione di 27 appartamenti e 36 box, in una posizione molto centrale di Sesto San Giovanni, a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. I lavori si sono avviati nel 2023 ed alla fine dell'esercizio è stato raggiunto uno stato di avanzamento lavori del 97%. Sono stati assegnati 12 appartamenti e 11 box, per una percentuale di assegnazione del 47%;

- Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni (rimanenza di euro 1.369.365 al 31 dicembre 2024, contro un saldo di Euro 1.342.771 al 31 dicembre 2023): dopo l'acquisto dell'area nel gennaio 2022 per Euro 1.070.000, sono proseguite le diverse fasi di progettazione e quelle necessarie per il rilascio delle autorizzazioni urbanistiche;

- Sintonia - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 494.088, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 151.789): questo nuovo intervento riguarderà la realizzazione di un immobile, composto da due torri, in un'area centrale nella città di Sesto San Giovanni, dove per anni è stato attivo il Cinema Elena. Nel 2024 sono stati sostenuti costi di progettazione preliminare e i primi oneri per operazioni di bonifica e demolizione dell'attuale manufatto, ancorché il rogito dell'immobile e dell'area è stato siglato a gennaio 2025;

- Via S. Antonio - Bassi - Cinisello Balsamo (rimanenza azzerata, rispetto ad un saldo di Euro 54.593 al 31 dicembre 2023): nel 2024, dopo attente valutazioni sui costi di realizzazione ed i benefici derivanti dalla commercializzazione, è stato deciso di abbandonare questo intervento, pertanto la rimanenza (composta fino al 2023 sostanzialmente da alcuni costi di progettazione preliminare ed analisi tecniche) è stata azzerata.

Di seguito sono riportati alcuni dettagli sugli interventi conclusi negli scorsi esercizi ma per i quali restano a rimanenza delle unità non assegnate o da rogitare:

- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 223.840, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 225.437): si tratta di un intervento che ha avuto per oggetto la realizzazione di 240 alloggi e 245 box in edilizia convenzionata, ultimati nel corso del 2011. Resta a rimanenza solo 1 appartamento e 1 box, già assegnati con un patto di futura vendita senza obbligo di acquisto, pertanto la loro valutazione a Bilancio, data la particolare natura di questo contratto, è fatta sulla base del costo sostenuto, prevedendo una piccola svalutazione annuale di Euro 1.597, tale da portare il valore a rimanenza del bene a quello che sarà il prezzo effettivo di vendita qualora il socio utilizzi tutti i 15 anni previsti nel patto per far valere la sua opzione di acquisto;

- Torricelli - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2023 di Euro 426.987, invariata rispetto al 2023), si riferisce ad un intervento ultimato nel 2014, composto da 64 appartamenti e 76 box. Sono state assegnate il 96% delle unità immobiliari previste, di cui oltre il 94% rogitate. A rimanenza è presente 1 box già assegnato, valutato secondo il criterio del ricavo maturato, mentre la parte di invenduto è esposta secondo il principio del costo sostenuto (2 appartamenti e 4 box, per un valore di Euro 397.235): tra questi ultimi, 1 appartamento e 3 box sono attualmente locati a terzi;

- Via Monte Pasubio, 8 - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 53.989, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 70.000), si riferisce ad un intervento che prevedeva la costruzione di 19 alloggi e 24 box da parte del Consorzio Brianteo, di cui 9 alloggi ed 11 box assegnati in

proprietà da UniAbita. Rimangono a rimanenza 2 box, che fino al 2023 erano assegnati ad una società di costruzioni. Nel 2024 è stato appurato che quest'ultima è stata definitivamente chiusa, perciò le due unità risultato al momento invendute. In chiusura di esercizio, si è deciso di apportare un ulteriore svalutazione di Euro 5.500 al valore al costo sostenuto (risultava Euro 59.489, già peggiorativo rispetto a quello a ricavo maturato riportato nel 2023): l'importo a rimanenza è perciò pari a Euro 53.989, più coerente con i prezzi di mercato;

- Viale Sarca "Bicocca" - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 261.000, invariata rispetto al 31 dicembre 2023), si riferisce a un intervento che prevedeva la realizzazione di 71 appartamenti e 90 box. Nell'immobile, ultimato nel 2015, sono stati assegnati e rogitati tutti gli appartamenti e 78 box. Restano attualmente invenduti 12 box, valutati a bilancio al costo sostenuto, alcuni dei quali affidati in gestione alla società Yespark;

- Via Matteotti - CF Gomme - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 9.542.922, invariata rispetto al 2023), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010. Si valuterà se svilupparla internamente insieme ad altre cooperative oppure cederla a investitori esterni;

- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 570.697, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2023), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 124 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogitati 122 appartamenti e 168 box, mentre 17 box sono classificati a patrimonio (infatti, nel 2014, 25 box vennero appostati a rimanenza su delibera del Consiglio di Amministrazione, 8 dei quali successivamente venduti). A chiusura del bilancio 2024 restano a rimanenza rispettivamente 2 appartamenti, 1 dei quali attualmente in affitto, e 3 box, di cui 1 assegnato ed uno in locazione;

- Via Partigiani - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 558.402, contro un saldo di Euro 825.968 risultante nel Bilancio 2023), si tratta di un intervento realizzato dal Co.C.E. C., UniAbita si è occupata della vendita di 26 appartamenti, 12 box pertinenziali e 53 box inclusi nel Piano Urbano Parcheggi (PUP). Nel 2024 sono stati rogitati l'ultimo appartamento e 4 box, così che a oggi risultano non assegnati gli ultimi 38 box;

- Via Marelli - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.117.673 al 31 dicembre 2024, invariata rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2023). Il valore a rimanenza è dato da un immobile sito in via Marelli a Sesto San Giovanni, per il quale, dopo anni di attesa, nel 2021 si è dato avvio al progetto che porterà alla demolizione dell'edificio esistente ed alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale, composto da appartamenti e spazi commerciali, oltre ad una sostanziale riqualificazione urbana dell'area circostante. Non si sono registrati ulteriori costi nel 2024.

Per quanto concerne i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 397.954, ridottosi di Euro 14.194 rispetto agli Euro 412.148 del 2023, si precisa che sono composti da:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 155.620), si riferisce ai diritti volumetrici, valutati al costo, derivanti da una convenzione urbanistica del 1994;

- Via Boccaccio, 411 - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 108.025), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza;

- Via Montegrappa 54 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 130.000): si tratta di un'unità, acquisita nel 2023, oggetto di un contratto preliminare di vendita che prevede un prezzo di vendita di Euro 130.000 ed il rogito entro il 2026;

- Via Marconi, 15 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2024 di Euro 4.308): si tratta di un'unità commerciale, situata in uno stabile di proprietà di UniAbita e già allocata in passato tra i beni a patrimonio. La classificazione tra le rimanenze al valore originario di carico è dovuta alla stipula di un contratto preliminare di acquisto, che comporta la necessità di non poterlo più considerare come investimento durevole, ma di doverlo riclassificare tra le merci in attesa di vendita. In uno stato simile si trovava nel Bilancio 2023 anche l'unità commerciale sita in via Mozart 13, a bilancio 2023 ad un valore di Euro 18.503 e rogitata nel 2024 per Euro 80.000, producendo una plusvalenza di Euro 61.497.

Per quanto concerne le Merci, si precisa che la rimanenza, ammontante a Euro 649.497, è costituita da 5 appartamenti ubicati presso il Villaggio Borgo Magliano in Magliano in Toscana, valutati al costo di acquisizione

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante presentano una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio pari a Euro 8.711.443

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.930.272	13.641.715	(8.711.443)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2024 risulta così suddiviso secondo scadenza:

	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	2.478.353	(523.718)	1.954.635	1.954.635	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	77.479	124	77.603	77.603	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.813.967	(8.842.474)	971.493	578.306	393.187	181.892
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	117.221	(37.795)	79.426			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.154.695	692.420	1.847.115	1.810.196	36.919	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.641.715	(8.711.443)	4.930.272	4.420.740	430.106	181.892

I Crediti entro 12 mesi sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo, opportunamente adeguati attraverso lo stanziamento di appositi fondi svalutazione. Non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza è di scarso rilievo.
I Crediti oltre i 12 mesi vengono attualizzati, anche qualora da contratto con i clienti non venisse disposto alcun onere sulle dilazioni di pagamento accordate: in questi casi viene applicato il principio di attualizzazione, utilizzando come tasso il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento dell'apertura del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.

I Crediti vs clienti sono così divisi:

Descrizione	Importo
Verso clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	3.686.981
Fondo svalutazione crediti vs clienti	(1.732.346)
Totale crediti vs clienti entro 12 mesi	**1.954.635**
Totale crediti	**1.954.635**

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

Descrizione	F.do Svalutazione ex art. 2426 C.C.	F.do Svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2023	**1.868.530**	**21.361**	**1.889.891**
Utilizzo nell'esercizio	321.589	21.361	342.950
Accantonamento nell'esercizio	167.476	17.929	185.405
Saldo al 31/12/2024	**1.714.417**	**17.929**	**1.732.346**

Non sono presenti crediti dell'Attivo Circolante verso la controllata Immobiliare CFG, mentre ci sono crediti verso la collegata Consorzio Casatua:

Descrizione	Importo
Crediti vs Consorzio Casatua	77.603
Crediti vs collegate	77.603

I Crediti vs Erario sono così divisi:

Descrizione	Importo
Erario c/iva	272.435
Crediti vs Ires	244.133
Crediti d'imposta per bonus edilizi entro 12 mesi	61.738
Totale crediti vs Erario entro 12 mesi	**578.306**
Crediti d'imposta per bonus edilizi oltre 12 mesi	393.187
Totale crediti vs Erario oltre 12 mesi	**393.187**
Totale crediti vs Erario	**971.493**

Tra i crediti verso Erario sono registrati quelli maturati attraverso i bonus edilizi, ai quali la Cooperativa ha attinto in questi ultimi anni con l'esecuzione di diversi lavori di ristrutturazione di immobili della proprietà indivisa. Tutti i crediti, aventi durata di 5 o 10 anni, sono stati attualizzati.

Per quanto riguarda i crediti da bonus facciate ed ecobonus sia al 50% che 65%, nel breve periodo sono state imputate le quote in maturazione nel 2025, mentre quelle degli anni successivi trovano classificazione tra quelli a lungo. I crediti per ecobonus al 50% e al 65% sono stato integrati con quelli maturati a seguito di opere realizzate nel corso del 2024, mentre è stato stanziato un primo credito per il bonus abbattimento barriere architettoniche. Si segnala che i crediti da Superbonus 110% stanziati in chiusura del Bilancio 2023 sono stati incassati nel corso del primo semestre dell'anno.

Di seguito si riporta un dettaglio sulla suddivisione dei crediti di imposta per bonus edilizi:

Descrizione	Scadenza entro 12 mesi	Scadenza oltre 12 mesi	Totale
Credito Bonus Facciate	39.053	271.793	310.846
Credito Ecobonus 50%	5.387	50.817	56.204
Credito Ecobonus 65%	16.510	66.798	83.308
Credito d'imposta 75%_Barriere Architettoniche	788	3.779	4.567
Totale	**61.738**	**393.187**	**454.925**

Le imposte anticipate per Euro 79.426 sono relative a differenze temporanee deducibili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, al 31/12/2024, pari a Euro 1.847.115 risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi da incassare da GSE	2.893
Conto ordinario CCFS	6.553
Verso società di recupero crediti	82.990
Anticipi a fornitori	1.052.671
Caparre per acquisto aree	600.000
Altri crediti	65.089
Totale crediti entro 12 mesi	**1.810.196**
Depositi cauzionali	36.919
Totale crediti oltre 12 mesi	**36.919**
Totale crediti vs altri	**1.847.115**

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la totalità dei crediti è ascrivibile ad attività effettuate sul territorio nazionale.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.954.635	1.954.635
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	77.603	77.603
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	971.493	971.493
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	79.426	79.426
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.847.115	1.847.115
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.930.272	4.930.272

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(art. 2427, co. 1, n. 6 ter, C.c.)
Non vi sono crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

(art. 2427, co.1, n. 2, C.c.)

Partecipazioni
Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, sono costituite da (i) n. 140 azioni della Banca Popolare di Sondrio, di cui n. 100 acquistate nel 2006 e n. 40 sottoscritte nel 2009; (ii) n. 200 azioni della BCC di Cernusco sul Naviglio acquistate nel 2015, ora BCC Milano. Dette azioni, così come i titoli classificati negli Altri Titoli non Immobilizzati, sono stati valutati al minore tra il valore di carico e quello presunto di realizzo desunto dal mercato dei titoli. Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano.

Strumenti finanziari derivati
Non vi sono strumenti finanziari derivati.

Altri titoli

Gli Altri Titoli non Immobilizzati sono pari a Euro 3.701.248, dati da un fondo di investimento azionario, il cui valore, nel corso dell'anno, non ha subito ulteriori svalutazioni per Euro 18.653, e da titoli di stato o obbligazioni bancarie per Euro 3.682.595. Questi ultimi, in particolar modo, sono stati riclassificati dalla voce "Immobilizzazioni Finanziarie" agli "Altri Titoli" nell'Attivo Circolante in quanto non più soggetti a pegno o vincoli.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	5.788	0	5.788
Altri titoli non immobilizzati	18.653	3.682.595	3.701.248
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	24.441	3.682.595	3.707.036

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.
Il saldo pari a Euro 23.657.570 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. È costituito da depositi liberi di conto corrente tenuti presso istituti di credito, oltre che denaro o assegni in cassa alla data del 31 dicembre.

Il saldo risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	22.675.864	981.706	23.657.570
Denaro e altri valori in cassa	76.022	(5.188)	70.834
Totale disponibilità liquide	22.751.886	976.518	23.728.404

Ratei e risconti attivi

I Ratei e risconti attivi rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 49.891:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
574.679	524.788	49.891

I ratei attivi rappresentano quote di proventi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti attivi rappresentano quote di costi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi, ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Essi rappresentano la quota parte dei costi rinviata ad uno o più esercizi successivi. Per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2024 risulta così composto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	112.598	8.381	120.979
Risconti attivi	412.190	41.510	453.700
Totale ratei e risconti attivi	524.788	49.891	574.679

La composizione della voce risulta così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.):

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	111.979
Ratei locazione appartamenti Borgo Magliano	9.000
Totale ratei attivi	**120.979**
Risconti canoni di godimento/locazione	1.467
Risconti spese istruttoria mutui	16.724
Risconti assistenza recupero crediti	1.333
Risconti assicurazioni e fideiussioni	104.920
Risconti giornali e riviste economico-finanziarie	1.219
Risconti noleggi stampanti/cellulari/computer	12.957
Risconti assistenza software, canoni e licenze	87.922
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobile Via Matteotti	198.429
Risconto dispositivi digitali	15.120
Risconto noleggio caldaia Matteotti 1	11.867
Altri risconti attivi	1.742
Totale risconti attivi	**453.700**
Totale ratei e risconti attivi	**574.679**

Al 31/12/2024 i ratei attivi risultato tutti scadenti entro 12 mesi, mentre i risconti attivi, pari a Euro 453.700, risultano scadenti per Euro 238.007 entro 12 mesi, mentre per Euro 215.693 oltre 12 mesi. Della quota scadente oltre 12 mesi Euro 108.233 risultano scadenti oltre cinque anni. Quest'ultimi sono relativi alla ristrutturazione delle facciate dell'immobile in via Matteotti a Cinisello Balsamo scadenti oltre il 2029.

Oneri finanziari capitalizzati

(art. 2427, co.1, n. 8, C.c.)
Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le voci del passivo sono classificate in base alla loro origine.
I criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e ai principi contabili nazionali. Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del Codice Civile stesso, nonché dai principi contabili, insieme alle informazioni fornite per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Patrimonio netto

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

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2024 ammonta complessivamente a Euro 278.993.883, mentre al 31 dicembre 2023 il suo saldo ammontava a Euro 278.030.344, registrando pertanto un aumento di Euro 963.539:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
278.993.883	278.030.344	963.539

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Di seguito illustriamo dettagliatamente le variazioni intervenute nelle singole voci:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.147.305	-	62.030	309.186		4.900.149
Riserve di rivalutazione	238.949.860	-	-	-		238.949.860
Riserva legale	13.974.779	246.653	-	-		14.221.432
Riserve statutarie	14.538.624	550.859	1.107.038	-		16.196.521
Altre riserve						
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	-	-	-		4.271.576
Varie altre riserve	326.023	-	-	-		326.023
Totale altre riserve	4.597.599	-	-	-		4.597.599
Utile (perdita) dell'esercizio	822.177	(822.177)	-	-	128.322	128.322
Totale patrimonio netto	278.030.344	(24.665)	1.169.068	309.186	128.322	278.993.883

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	200.675
Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348
Totale	326.023

L'utile dell'esercizio riportato nel Bilancio chiuso al 31/12/2023 è stato distribuito, come da delibera dell'Assemblea dei Soci del 28 maggio 2024, tra Riserva Legale per Euro 246.653 e Riserva Indivisibile L. 16/12/1977 n. 904 per Euro 550.859. Il 3% dell'utile, pari a Euro 24.665, è stato versato al Fondo Mutualistico, come previsto dalle normative, il 19 giugno 2024.

La variazione positiva del Patrimonio Netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto dell'utile dell'esercizio corrente per Euro 128.322, dalla riduzione del Capitale Sociale per Euro 247.156, dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 1.107.038 (di cui Euro 31.950 relative alla registrazione delle 213 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno ed Euro 1.075.088 alla riserva indivisibile proveniente dalla società incorporata), nonché dalla destinazione al fondo di mutualità del 3% dell'utile d'esercizio 2023, pari a Euro 24.665.

Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2024 è 16.241 (di cui soci prestatori 7.551), mentre al 31 dicembre 2023 il numero totale era 17.686. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2024 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2024
n. 34.369 quote da Euro 2,58	88.672
n. 2.645 quote da Euro 15,49	40.971
n. 107.922 quote da Euro 25,82	2.786.546
n. 39.679 quote da Euro 50	1.983.950
n. 1 quote da Euro 10,32	10
N. totale quote 184.616 per un controvalore pari a	**4.900.149**

Nel corso dell'esercizio sono stati ammessi 682 nuovi soci, di cui 457 già soci della Coop. Tonolli e inseriti nel Libro Soci di UniAbita dopo la sua incorporazione, mentre ne sono stati esclusi/dimessi 2.127.
Sono state sottoscritte quote di capitale sociale per Euro 11.250 e ne sono state rimborsate Euro 258.406.
Si evidenzia che, come previsto dal progetto di fusione approvato dalle Assemblee dei Soci delle due Cooperative, il rapporto di cambio è stato "alla pari", nel senso che ciascun socio della cooperativa incorporanda è risultato titolare di una quota sociale della incorporante, avente lo stesso valore di quella precedentemente posseduta nella cooperativa incorporanda (ex art. 2501-quinques, c. 2, c.c.).

La Società ha deciso di non avvalersi del regime di sospensione delle perdite generatesi nel corso dell'esercizio 2022 di cui all'art. 3 del DL 198/2022 (pubblicato in G.U. il 27/02/2023 nr 49 che ha recepito la Legge 24/02/2023 nr. 14).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

(Rif. art. 2427, co.1, n. 7 bis, C.c.)

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	4.900.149	Riserva di capitale	B	4.900.149	-
Riserve di rivalutazione	238.949.860	Riserva di utili	B	238.949.860	-
Riserva legale	14.221.432	Riserva di utili	B	14.221.432	-
Riserve statutarie	16.196.521	Riserva di utili	B	16.196.521	4.704.788

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Altre riserve					
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	Riserva di utili	B	4.271.576	-
Varie altre riserve	326.023			326.023	-
Totale altre riserve	4.597.599			4.597.599	-
Totale	278.865.561			278.865.561	4.704.788
Quota non distribuibile				278.865.561	
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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	200.675	Riserva di utili	B	200.675
Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348	Riserva di utili	B	125.348
Totale	326.023			

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

UniAbita è una cooperativa a mutualità prevalente e tutte le riserve iscritte sono "indivisibili". Pertanto dette riserve non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento. Se in futuro venissero costituite riserve divisibili collegate all'esistenza di strumenti finanziari partecipativi di soci finanziatori, tali riserve sarebbero divisibili, come previsto dallo Statuto (art. 15.3).

In caso di scioglimento e liquidazione della Cooperativa, il patrimonio residuo risultante dal Bilancio Finale di Liquidazione - dedotte le somme necessarie al rimborso del Capitale Sociale e dei dividendi eventualmente maturati - è devoluto al Fondo Mutualistico per lo Sviluppo della Cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ai sensi dell'art. 11 della Legge 31/01/1992 n. 59, come previsto dallo Statuto (art. 40.2).

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
(L.576/75)	318.597	-
(L.72/83)	2.878.310	-
(L.74/52)	174.892	-
(D.lgs. 185/2008)	235.578.061	-
Totale	**238.949.860**	**-**

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

(Rif. art. 2427 bis, co.1, n. 1, lett. b quater, C.c.)
La società non presenta detta voce.

Fondi per rischi e oneri

(art. 2427, co.1, n. 4, C.c.)

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano 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.

Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili
Non è presente il fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili.

Fondo per imposte anche differite
Non vi sono fondi per imposte.

Strumenti finanziari derivati passivi
Non vi sono strumenti finanziari derivati passivi.

Altri fondi

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.
Ammontano complessivamente a Euro 667.079, contro un saldo al 31 dicembre 2023 pari a Euro 733.055, registrando una riduzione di Euro 65.976. Questa variazione è dovuta, per Euro 28.231, all'utilizzo nell'anno dell'accantonamento, effettuato nel 2012, per fronteggiare i costi derivanti dall'ultimazione delle urbanizzazioni del comparto Bicocca: rispetto agli originali Euro 750.000, ne rimangono stanziati Euro 567.079.
I restanti Euro 37.745 si riferiscono alla chiusura del fondo, stanziato nel 2018, per i rischi derivanti da accertamenti sull'IMU versata dopo il 2015 per le aree in edificazione a Sesto San Giovanni: la chiusura del residuo è motivata dalle verifiche fatte con gli Uffici Comunali, da cui è emerso che non risultano più possibili contestazioni su errati versamenti pregressi.
Va rimarcato che dal 2016 risulta in essere un fondo di Euro 100.000 per far fronte a potenziali svalutazioni su immobili in vendita, qualora si palesassero difficoltà nel corso della loro assegnazione tali da richiedere un significativo decremento del valore.
Alla data del 31 dicembre 2024 la voce Altri fondi è così composta:

- dal residuo di Euro 567.079, afferente agli oneri ancora da sostenere per opere di urbanizzazione, relative all'iniziativa "Bicocca";
- dall'accantonamento per potenziali perdite sul valore di immobili già assegnati ma ancora a rimanenza, per Euro 100.000

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	733.055	733.055
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	65.976	65.976
Totale variazioni	-	(65.976)	(65.976)
Valore di fine esercizio	0	667.079	667.079

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.463.285, mentre al 31 dicembre 2023 il suo saldo ammontava a Euro 1.416.259, registrando pertanto un aumento di Euro 47.026:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.463.285	1.416.259	47.026

Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il Fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti e degli anticipi erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.
Il Fondo è determinato secondo le previsioni dell'art. 2120 del Codice Civile ed è soggetto a rivalutazione annuale eseguita applicando appositi indici previsti dalla vigente normativa.
A seguito delle modifiche apportate all'istituto del Trattamento di Fine Rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e relativi Decreti attuativi, il Trattamento di Fine Rapporto maturato dai singoli dipendenti, che ne hanno fatto richiesta dal 1° gennaio 2007, è periodicamente versato - dalla Società - al Fondo di previdenza complementare scelto dal singolo dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.416.259
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	140.676
Utilizzo nell'esercizio	93.650
Totale variazioni	47.026
Valore di fine esercizio	1.463.285

Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 196.804.139, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 209.509.530, registrando conseguentemente un decremento di Euro 12.705.391:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
196.804.139	209.509.530	(12.705.391)

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato per tutti i debiti aventi una scadenza inferiore a 12 mesi, dato che l'eventuale attualizzazione non avrebbe prodotto risultati significativi.
Per quelli superiori a 12 mesi si è deciso di attualizzare solo i mutui contratti su stabili della proprietà indivisa e che resteranno in carico alla Cooperativa fino alla loro maturazione.
Per quelli contratti per specifici interventi di proprietà divisa, destinati alla vendita, l'attualizzazione del debito non viene applicata. I finanziamenti sono infatti destinati ad essere accollati ai soci assegnatari oppure ad essere estinti una volta che il cantiere sia giunto a conclusione, quindi molto tempo prima della loro maturazione: mancando un orizzonte temporale certo, diventa impossibile fare una stima precisa ed attendibile dell'attualizzazione. Pertanto questi debiti vengono iscritti al loro valore nominale.

Anche i debiti verso collegate e controllate non sono soggetti ad attualizzazione o al criterio del costo ammortizzato, in quanto si tratta di debiti di natura commerciale, il cui pagamento dovrebbe essere completato nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Il debito verso l'Agenzia delle Entrate per la cartella susseguente all'accertamento del 2010, rimodulato dopo l'accoglimento della domanda di adesione agevolata, è stato anch'esso attualizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

(art. 2427, co.1, n. 4 e n. 6, C.c.)

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente, suddivise per classi di valore, sono le seguenti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	114.776.509	180.573	114.957.082	67.918.162	47.038.920	110.922
Debiti verso banche	71.847.198	(7.488.724)	64.358.474	23.146.211	41.212.263	17.781.775
Debiti verso altri finanziatori	5.413.092	376.993	5.790.085	4.029.591	1.760.494	-
Acconti	2.211.408	(1.000.058)	1.211.350	1.211.350	-	-
Debiti verso fornitori	9.773.214	(2.647.456)	7.125.758	7.125.758	-	-
Debiti verso imprese controllate	17.895	2.430	20.325	20.325	-	-
Debiti verso imprese collegate	133.796	(77.949)	55.847	55.847	-	-
Debiti tributari	2.824.614	(1.009.800)	1.814.814	1.075.971	738.843	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.696	4.078	95.774	95.774	-	-
Altri debiti	2.420.108	(1.045.478)	1.374.630	1.374.630	-	-
Totale debiti	209.509.530	(12.705.391)	196.804.139	106.053.619	90.750.520	17.892.697

Il saldo dei **Debiti verso banche** per mutui e altri finanziamenti esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili ed ammonta ad Euro 64.358.474, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 71.847.198, registrando conseguentemente un decremento di Euro 7.488.724.

I debiti verso banche entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 23.146.211: vi sono classificati i debiti per finanziamenti per Euro 22.440.266 e i debiti per interessi passivi maturati al 31 dicembre 2024 e non contabilizzati per Euro 705.945. Rispetto al precedente esercizio registrano un aumento pari a Euro 2.477.298.
I debiti verso banche oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 41.212.263, sono tutti dovuti a debiti per finanziamenti a medio e lungo termine: Euro 17.781.775 hanno scadenza oltre i 5 anni. Rispetto al precedente esercizio si è verificata una diminuzione pari a Euro 9.966.022.

I **Debiti verso altri finanziatori** ammontano complessivamente a Euro 5.790.085, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 5.413.092, con un incremento di Euro 376.993.
Tale voce comprende i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali e i finanziamenti della Regione Lombardia.
I Debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, esigibili potenzialmente entro l'esercizio successivo, accolgono i versamenti effettuati dai soci per le unità assegnate in godimento e quelli dei clienti per le unità date in locazione. Ammontano ad Euro 4.029.591, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 3.673.102 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 356.489. Anche se classificati tra i debiti a breve, in quanto rimborsabili a vista a soci e clienti che riconsegnano le unità a loro assegnate, questi debiti rimangono costanti nel tempo, se non in aumento, in quanto le posizioni che si vanno via via a chiudere saranno in poco tempo sostituite da quelle derivanti da nuove assegnazioni.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.760.494 contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 1.739.990. Si riferiscono a contributi ottenuti dalla Cooperativa Camagni Olmini, incorporata nel 2010, per la realizzazione degli interventi di Parpagliona e Fola. I contributi furono di Euro 2.226.143, che la Regione Lombardia erogò (decreto 50506 del 20/01/1998) per il 50% a fondo perduto e per il restante 50% (Euro 1.113.072) a titolo di finanziamento: il rimborso, maggiorato annualmente della rivalutazione ISTAT (secondo l'indice del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati) è previsto a partire dal 2030, decorsi 30 anni dall'erogazione, e si completerà nell'arco dei successivi 15 anni. Nell'esercizio 2024, così come per i passati esercizi, si è provveduto a iscrivere a Conto Economico la rivalutazione maturata pari a Euro 20.504.

Gli **Acconti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.211.350, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 2.211.408. Gli Acconti registrano conseguentemente un decremento di Euro 1.000.058 rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti dai versamenti effettuati da soci e clienti della Cooperativa per l'acquisto delle unità della proprietà "divisa".

I **Debiti verso fornitori**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 7.125.758 contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 9.773.214 e registrano conseguentemente un decremento di Euro 2.647.456. Comprendono:

· Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 3.417.882;
· Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 3.098.878;
· Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 608.998.

I **Debiti verso controllate** esigibili entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 20.325, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 17.895. Si tratta del debito maturato a seguito del consolidamento delle perdite fiscali di Immobiliare CFG dal 2020 al 2024, come si dirà meglio nella sezione "Debiti tributari": nell'ultimo esercizio si è incrementato di Euro 2.430.

I **Debiti verso collegate,** esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 55.847, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 133.796, presentano un decremento pari a Euro 77.949 e si riferiscono alle posizioni aperte con Consorzio Co.C.E.C. per Euro 16.752 e al Consorzio Casatua per Euro 39.095.

I **Debiti tributari** ammontano complessivamente a Euro 1.814.814, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 2.824.614, registrando conseguentemente un decremento di Euro 1.009.800.
Il saldo a breve, ammontante a Euro 1.075.971, è composto da:

- Euro 633.727 da ritenute calcolate sugli interessi accreditati ai soci;
- Euro 78.841 da ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 945 dall'imposta sostitutiva inerente alla rivalutazione del Tfr;
- Euro 2.306 dal debito Irap stanziato in sede di chiusura di bilancio a seguito delle imposte maturate;
- Euro 360.152 dalla quota di debito derivante dall'Adesione Agevolata del 2023, da rimborsare all'Agenzia delle Entrate nel 2025.

Il saldo a lungo, per Euro 738.843, si riferisce alle quote di debito dovute per l'Adesione Agevolata, che saranno liquidate tra 2026 e 2027.
Si ricorda, a questo proposito, che UniAbita, nel corso del 2023, chiese di accedere al processo di Definizione Agevolata (noto anche come Rottamazione Quater) per godere dell'azzeramento di interessi e sanzioni maturati sulla cartella accertata dall'Agenzia delle Entrate nel 2010 e resa definitiva solo dopo sentenza della Corte di Cassazione del novembre 2021. Grazie alla rottamazione della cartella, il debito accertato per Euro 5.401.156, veniva nuovamente quantificato in Euro 1.819.094, da pagarsi nel corso dei successivi 4 anni: il saldo a debito a fine 2024 è di Euro 1.098.995, dopo aver regolarmente pagato le 4 rate scadenti nell'esercizio.

I **Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 95.774, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 91.696 registrando un incremento pari a Euro 4.078. La voce in commento accoglie principalmente il Debito verso Inps per Euro 89.532, regolarmente versato a gennaio 2025.

Gli **Altri debiti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.374.630, mentre al 31 dicembre 2023 il loro saldo ammontava a Euro 2.420.108, con un decremento pari a Euro 1.045.478. La significativa differenza tra 2023 e 2024 è da ricercare soprattutto nel fatto che, nel precedente esercizio, erano stati appostati debiti per conguagli verso soci per Euro 1.287.232, tutti rimborsati nel corso dell'anno, mentre alla fine del presente i conguagli sono a credito (pertanto classificati nella voce "clienti" dell'attivo) per Euro 160.741. Si segnala anche che, rispetto allo scorso esercizio, i debiti verso soci per le eccedenze di prestito sociale da rimborsare sono passati a Euro 469.329, aumentando di Euro 184.760.

Suddivisione dei debiti per area geografica

(art. 2427, co.1, n. 6, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 2427, n. 6 del Codice Civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la totalità dei debiti è ascrivibile ad operazioni effettuate in ambito nazionale.

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	114.957.082	114.957.082
Debiti verso banche	64.358.474	64.358.474
Debiti verso altri finanziatori	5.790.085	5.790.085
Acconti	1.211.350	1.211.350
Debiti verso fornitori	7.125.758	7.125.758
Debiti verso imprese controllate	20.325	20.325
Debiti verso imprese collegate	55.847	55.847
Debiti tributari	1.814.814	1.814.814
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.774	95.774
Altri debiti	1.374.630	1.374.630
Debiti	196.804.139	196.804.139

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito i debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	114.957.082	114.957.082
Debiti verso banche	37.610.057	4.500.000	42.110.057	22.248.417	64.358.474
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	5.790.085	5.790.085
Acconti	-	-	-	1.211.350	1.211.350
Debiti verso fornitori	-	-	-	7.125.758	7.125.758
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	20.325	20.325
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	55.847	55.847
Debiti tributari	-	-	-	1.814.814	1.814.814

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	95.774	95.774
Altri debiti	-	-	-	1.374.630	1.374.630
Totale debiti	37.610.057	4.500.000	42.110.057	154.694.082	196.804.139

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

I Debiti verso soci per finanziamenti sono costituiti dal "Prestito Sociale", ovvero dai prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa con restituzione a richiesta (ordinari) oppure dopo un periodo minimo di due o più anni (vincolati). Al 31 dicembre 2024 il Prestito Sociale ammonta a Euro 114.957.082, di cui Euro 67.918.162 esigibili entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 114.776.509, di cui Euro 69.035.541 esigibili entro 12 mesi.
I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2024, ammontano a Euro 47.038.920, di cui Euro 110.922 scadenti oltre i cinque anni.

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2024 viene così suddiviso per scadenza:

Descrizione	Scadenza 2024	Scadenza oltre 2024	Totale
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	46.750.604	-	**46.750.604**
Prestiti vincolati	21.167.558	47.038.920	**68.206.478**
Totale prestito verso soci	**67.918.162**	**47.038.920**	**114.957.082**

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge. Nella tabella seguente vengono riportati i dati per il calcolo dell'entità massima del Prestito Sociale, determinata secondo le disposizioni fissate dalla Banca d'Italia per i soggetti diversi dalle banche.

Schema dimostrativo compatibilità limiti Prestito Sociale (circolari del 2 dicembre 1994 della Banca d'Italia e del 19/7/2005 del C.I.C.R.)			
Patrimonio Netto al 31 dicembre 2023			278.030.344
A) Totale patrimonio di riferimento	278.030.344	per tre volte	834.091.032
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			114.957.082
Differenza (A-B)			719.133.950

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 114.957.082 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 834.091.032, determinato secondo lo schema sopra illustrato, pari a 0,14, è conforme alla Circolare della Banca d'Italia a tutela dei soci finanziatori e di molto inferiore al limite di 3.
Secondo quanto previsto dal "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio da soggetti diversi dalle banche", emesso da Banca d'Italia nel novembre 2016, le società, che sono esonerate dall'obbligo di redigere il bilancio consolidato, devono considerare il Patrimonio Netto individuale rettificato degli effetti con società partecipate che sarebbero state elise qualora fosse stato redatto il bilancio consolidato. Nel caso specifico di UniAbita, le operazioni con le società che avrebbero potuto essere incluse all'interno del perimetro risultano essere non significative e produrrebbero un effetto sostanzialmente nullo sul patrimonio netto della Cooperativa.

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31 dicembre 2024, determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 31.856.180 - costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo - e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 114.957.082, risulta pari al 28%.

Ratei e risconti passivi

I ratei e i risconti passivi, ammontanti a Euro 3.231.105, contro un saldo al 31 dicembre 2023 di Euro 3.993.365, registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione pari a Euro 762.260:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.231.105	3.993.365	(762.260)

I ratei passivi rappresentano quote di costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti passivi rappresentano quote di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Essi rappresentano la quota parte dei proventi rinviata ad uno o più esercizi successivi.

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2024 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	858.824	(91.571)	767.253
Risconti passivi	3.134.541	(670.689)	2.463.852
Totale ratei e risconti passivi	3.993.365	(762.260)	3.231.105

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità - Stipendi e contributi	177.450
Ratei pluriennali di interessi su finanziamenti bancari a seguito di moratoria Covid (periodo marzo 2020 - giugno 2021)	589.803
Totale Ratei passivi	**767.253**
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto canoni di godimento e locazione	1.005.998
Risconto asfaltatura cortile 5 giornate	10.661
Totale risconti passivi	**2.463.852**
Totale ratei e risconti passivi	**3.231.105**

Con la moratoria del pagamento di quote capitale e interessi per il 2020, a partire dal mese di marzo di quell'esercizio e fino al 30 giugno 2021 non vennero addebitati oneri finanziari inerenti contratti di mutuo sui conti correnti bancari. Dato che gli oneri finanziari continuarono a maturare, con un rimborso dilazionato negli anni successivi in base ai piani di ammortamento residui, a chiusura dei bilanci 2020 e 2021 vennero calcolati gli interessi passivi maturati in quegli esercizi e allocati i conseguenti ratei passivi, per un totale di Euro 1.067.351.
Rispetto al saldo di inizio anno di Euro 692.254, nel corso del 2024 sono stati utilizzati accantonamenti, a seguito degli addebiti dalle banche, per Euro 102.451, portando il rateo a Euro 589.803. Le scadenze a breve e lungo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare entro 12 mesi: Euro 96.210;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 12 mesi, ma entro i 5 anni: Euro 287.911;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 5 anni: Euro 205.682.

Nota integrativa, conto economico

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro aree previste dallo schema contenuto nell'art. 2425 Codice Civile;

- allocazione dei costi in base alla relativa natura;

- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio;

- I ricavi e i costi sono rilevati secondo i principi della prudenza e della competenza economica, anche mediante l'iscrizione dei relativi ratei e risconti.

- I ricavi per le assegnazioni in proprietà degli alloggi vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con l'atto notarile.

- I ricavi per i canoni di godimento alloggi-box, per i canoni di locazione commerciale e quelli di natura finanziaria e derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non vi sono ricavi e costi relativi ad operazioni in valuta.

Non vi sono operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine.

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 28.058.330, mentre nel 2023 il suo saldo ammontava a Euro 32.200.034, registrando conseguentemente un decremento di Euro 4.141.704.
Questa differenza è legata alla voce "Altri ricavi e proventi", che nel 2023 era pari a Euro 13,2 milioni e nel 2024 scende a Euro 9,4 milioni: questo perché, nel precedente esercizio, erano stati registrati ricavi non ripetibili per agevolazioni fiscali su interventi edilizi (Euro 1,6 milioni) e la sopravvenienza attiva derivante dalla rottamazione della carella tributaria (Euro 3,2 milioni), che nel bilancio 2024 non potevano essere replicati.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
28.058.330	32.200.034	(4.141.704)

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.106.823	13.297.800	10.809.023
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(14.195)	124.752	(138.947)
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(5.418.518)	5.582.008	(11.000.526)
Altri ricavi e proventi	9.384.220	13.195.474	(3.811.254)
Totale	**28.058.330**	**32.200.034**	**(4.141.704)**

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

Categoria di attività	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi proprietà Indivisa	11.305.084	11.326.224	(21.140)
Ricavi proprietà Divisa	12.801.739	1.971.576	10.830.163
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	**24.106.823**	**13.297.800**	**10.809.023**

Proprietà indivisa	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	10.038.697	9.813.964	224.733
Canoni godimento vari (soci)	29.248	28.579	669
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.237.139	1.483.681	(246.542)
Totale ricavi proprietà indivisa	**11.305.084**	**11.326.224**	**(21.140)**
Proprietà divisa			
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	12.046.739	1.871.576	10.175.163
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	755.000	100.000	655.000
Totale ricavi proprietà divisa	**12.801.739**	**1.971.576**	**10.830.163**
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	**24.106.823**	**13.297.800**	**10.809.023**

I ricavi di vendita e delle prestazioni risultano così ripartiti tra terzi e soci:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.992.139	1.583.681	408.458
Vendite e prestazioni a soci	22.114.684	11.714.119	10.400.565
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	**24.106.823**	**13.297.800**	**10.809.023**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, co.1, n. 10, C.c.)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono unicamente all'attività svolta in Italia; la Società non opera su mercati esteri.

Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti e in corso su ordinazione.

Descrizione	31/12/2024
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	
Variazioni "Via Marconi 15" _ Cinisello Balsamo	4.309
Variazioni "Via Mozart 13"_Cinisello Balsamo	(18.504)
Totale variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	**(14.195)**
3) Variazioni rimanenze di lavori in corso su ordinazione	
Variazioni "Via Adriano" - Milano	(1.597)
Variazioni "Via Monte Pasubio" - Cinisello Balsamo	(16.011)
Variazioni "Via Sant'Antonio_Bassi - Cinisello Balsamo	(54.593)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D - Sesto San Giovanni	(7.361.563)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B - Sesto San Giovanni	(457.246)
Variazioni "Via Partigiani" - Cinisello Balsamo	(267.567)
Variazioni "Lumiere" - Milano	(2.644.717)
Variazioni "Boccaccio 164" - Sesto San Giovanni	5.015.584
Variazioni "Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni	26.894
Variazioni "Sintonia" _ Sesto San Giovanni	342.298
Totale variazioni rimanenze di lavorazioni in corso di ordinazione	**(5.418.518)**

Altri ricavi e proventi: la voce in commento risulta così ripartita tra ricavi ordinari e ricavi straordinari:

Descrizione	31/12/204	31/12/2023	Variazioni
Altri ricavi e proventi			
Ricavi ordinari			
Rimborso spese da soci e clienti	7.465.167	6.628.597	836.570
Ricavi da società partecipate	15.000	26.014	(11.014)
Ricavi interventi agevolati	-	1.636.057	(1.636.057)
Altri ricavi ordinari	246.694	258.870	(12.176)
Contributi Ministeriali - Contributi c/esercizio	22.244	75.883	(53.639)
Contributi Regionali - Contributi c/esercizio	987.056	918.760	68.296
Contributi Comunali - Contributi c/esercizio	3.627		3.627
Totale ricavi ordinari	**8.739.788**	**9.544.181**	**(804.393)**
Ricavi straordinari			
Sopravvenienze attive	644.432	3.651.293	(3.006.861)
Totale ricavi straordinari	**644.432**	**3.651.293**	**(3.006.861)**
Totale ricavi ordinari e straordinari	**9.384.220**	**13.195.474**	**(3.811.254)**

Nella voce "Altri ricavi e proventi", avente un saldo nel corrente esercizio di Euro 9.384.220, trovano classificazione per Euro 1.012.927 i "contributi in conto esercizio", ripartibili in contributi Ministeriali per Euro 22.244 (si tratta di incassi da GSE per i pannelli solari e fotovoltaici installati su alcuni immobili), contributi Regionali per Euro 987.056 e contributi comunali per Euro 3.627.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 21.350.802, mentre nel 2023 il loro saldo ammontava a Euro 23.005.621, registrando conseguentemente un decremento di Euro 1.654.819:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
21.350.802	23.005.621	(1.654.819)

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	7.762	180.186	(172.424)
Servizi	16.270.900	16.767.992	(497.092)
Godimento di beni di terzi	280.831	225.539	55.292
Salari e stipendi	1.667.468	1.646.132	21.336
Oneri sociali	473.508	463.702	9.806
Trattamento di fine rapporto	146.204	136.646	9.558
Altri costi del personale	34.443	34.728	(285)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.457	38.129	(21.672)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.037.283	1.060.621	(23.338)
Svalutazione delle immobilizzazioni	87.502	709.345	(621.843)
Svalutazioni crediti attivo circolante	185.405	278.460	(93.055)
Oneri diversi di gestione	1.143.039	1.464.141	(321.102)
Totale	**21.350.802**	**23.005.621**	**(1.654.819)**

Costi per materie prime, sussidiarie e merci**:** ammontano a Euro 7.762, contro un saldo di Euro 180.186 nell'anno precedente. Presentano un decremento di Euro 172.424. Nel saldo del 2023 erano compresi costi per l'acquisto di un immobile, poi soggetto a successiva rivendita, per Euro 166.400: senza questa operazione i costi per materiali sarebbero stati pari a Euro 13.786 e la differenza con il 2024 si sarebbe ridotta a Euro 6.024.

Costi per servizi**:** ammontano a Euro 16.270.900, contro un saldo di Euro 16.767.992 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione di Euro 497.092. Comprendono "Costi per interventi edilizia divisa" per Euro 6.062.4544 (Euro 6.787.904 nel 2023) e "Costi per altri servizi ricevuti" per Euro 10.208.446 (Euro 9.980.088 nel 2023):

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Costi per interventi edilizia "Divisa"	6.062.454	6.787.904	(725.450)
Costi per altri servizi ricevuti	10.208.446	9.980.088	228.358
Totale costi per servizi	**16.270.900**	**16.767.992**	**(497.092)**

Godimento di beni di Terzi**:** ammontano a Euro 280.831, contro un saldo di Euro 225.539 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 55.292. In detta voce sono registrati noleggi per Euro 220.877 (di cui Euro 112.068 per impianti e macchinari), locazione di immobili per Euro 9.896 e canoni per l'utilizzo di software gestionali per Euro 50.058.

Costi per il personale: ammontano a Euro 2.321.623, contro un saldo di Euro 2.281.208 nel 2023, per maggiori costi per Euro 40.415. La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. Nel corrente esercizio i costi per il personale risultano così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR	Altri costi
Dipendenti	1.667.468	473.508	146.204	34.443

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**:** ammontano a Euro 16.457, contro un saldo di Euro 38.129 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 21.672. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni immateriali" della presente nota integrativa.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali: ammontano a Euro 1.037.283, contro un saldo di Euro 1.060.621 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 23.338.
Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni materiali" della presente nota integrativa.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni: si riferiscono agli accantonamenti ai fondi svalutazione allocate per l'immobile di via Villa 6 (Euro 87.502) al fine di neutralizzare l'effetto della patrimonializzazione dei costi sostenuti per l'efficientamento energetico dell'immobile e andandosi a sommare a quelli riportati nel bilancio 2023. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Movimenti delle immobilizzazioni materiali" della presente nota integrativa.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide: ammontano a Euro 185.405, contro un saldo di Euro 278.460 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 93.055. Si riferiscono ad accantonamenti effettuati per adeguare il fondo svalutazione crediti in considerazione del valore presunto di realizzo dei crediti stessi e quindi tutelare la Cooperativa da potenziali future perdite legate a difficoltà finanziarie dei propri soci e clienti.

Oneri diversi di gestione**:** ammontano a Euro 1.143.039, contro un saldo di Euro 1.464.141 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione di Euro 321.102.

Di seguito ne evidenziamo la composizione:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	693.655	688.596	5.059
Perdita su crediti	37.708	9.638	28.070
Imposta registro e bollo-TCG-Diritti camerali	105.278	107.466	(2.188)
Tosap	-	14.075	(14.075)
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	69.325	59.511	9.814
Abbonamenti a giornali e riviste	5.776	6.152	(376)
Multe e ammende	3.054	2.016	1.038
Contributi di categoria	85.861	83.927	1.934
Altri oneri diversi di gestione	101.963	113.071	(11.108)
Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)	**1.102.620**	**1.084.452**	**18.168**
14) Oneri diversi di gestione - (parte straordinaria)			
Sopravvenienze passive	40.419	379.689	(339.270)
Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)	**40.419**	**379.689**	**(339.270)**
Totale oneri diversi di gestione	**1.143.039**	**1.464.141**	**(321.102)**

Nel corrente esercizio l'IMU, pari a Euro 693.655, è da imputarsi per Euro 229.317 agli immobili della proprietà divisa e per Euro 464.338 a quelli della proprietà indivisa.

Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria ammonta a Euro 5.062.153, contro un saldo di Euro 6.745.427 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio si registra un incremento pari a Euro 1.683.274:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(5.062.153)	(6.745.427)	1.683.274

I saldi risultano così composti:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione	18.326	87.782	(69.456)
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituisco partecipazioni	193.731	303.874	(110.143)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	117.029	-	117.029
Proventi diversi dai precedenti	140.783	643.462	(502.679)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(5.532.022)	(7.780.545)	(2.248.523)
Totale proventi e oneri finanziari	**(5.062.153)**	**(6.745.427)**	**(1.683.274)**

La differenza di Euro 502.679 nella voce "Proventi diversi dai precedenti" è dovuta ai minori interessi attivi su crediti attualizzati registrati nel 2024: al contrario, nel 2023, a seguito della contabilizzazione dei crediti tributari legati ai bonus edilizi (soprattutto Superbonus 110%), gli interessi maturati erano stati oltre Euro 590 milioni, non replicabili nell'anno successivo.

Nella voce "Oneri finanziari", tra 2024 e 2023 si è registrata una differenza positiva di Euro 2.248.523: questo scostamento è spiegabile con minori costi per la cessione al sistema bancario dei crediti tributari, maturati tra 2022 e 2023 con il conseguimento dei bonus edilizi (tra il valore nominale dei crediti e il prezzo di vendita alla banca sono maturati oneri nel solo 2023 per Euro 3.188.293). Tra i due

esercizi sono da evidenziare anche i maggiori interessi sostenuti sui debiti per prestito sociale per oltre Euro 890 milioni.

Composizione dei proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione, ammontanti a Euro 18.326, si riferiscono ai dividendi maturati da tre partecipazioni: Euro 239 da BCC Milano, Euro 87 dalla Banca Popolare di Sondrio ed Euro 18.000 da Esseaeffe S.r.l.

Composizione degli altri proventi finanziari

Gli altri proventi finanziari ammontano a Euro 451.543, contro un saldo di Euro 947.336 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 495.793.

Al 31/12/2024 il saldo di detta voce risulta così suddiviso :

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli	-	193.731	193.731
Totale proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	**-**	**193.731**	**193.731**
Interessi su titoli		117.029	117.029
Totale proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante		**117.029**	**117.029**
Interessi su depositi bancari		43.844	43.844
Interessi su finanziamenti		10	10
Interessi di mora	5.073	539	5.612
Interessi su crediti attualizzati	77	16.568	16.645
Proventi su polizze d'investimento		1.324	1.324
Altri proventi finanziari		73.348	73.348
Totale proventi diversi dai precedenti	**5.150**	**135.633**	**140.783**
Totale altri proventi finanziari	**5.150**	**446.393**	**451.543**

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Gli interessi e gli altri oneri finanziari ammontano a Euro 5.532.022, contro un saldo di Euro 7.780.545 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 2.248.523.

Al 31/12/2024 detta voce risulta così ripartita:

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	2.068.371	2.068.371
Commissioni bancarie	-	120.764	120.764
Commissioni su mutui	-	8.885	8.885
Premi su fidejussioni	-	79.388	79.388
Interessi passivi bancari	-	611.526	611.526
Interessi passivi depositi cauzionali	12.401	957	13.358
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T		31.883	31.883
Interessi su depositi di prestito sociale	2.567.107	-	2.567.107
Altri oneri su operazioni finanziarie		30.740	30.740
Totale	**2.579.508**	**2.952.514**	**5.532.022**

L'ammontare di Interessi e altri oneri finanziari è così diviso tra quelli provenienti da banche e da altri soggetti:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.888.934
Altri	2.643.088
Totale	5.532.022

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività e passività finanziarie producono una perdita di Euro 328.901, contro un pari saldo negativo di Euro 350.662 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio si palesa un miglioramento per Euro 21.761:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(328.901)	(350.662)	21.761

Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

Svalutazioni

Le svalutazioni ammontano a Euro 328.901, contro un saldo di Euro 350.662 nel 2023. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 21.761:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di partecipazioni	328.901	350.662	(21.761)
Di immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Di strumenti finanziari derivati	-	-	-
Totale svalutazioni	**328.901**	**350.662**	**(21.761)**

La voce in commento si riferisce alla svalutazione, stanziata nell'apposito fondo, della partecipazione in Immobiliare GFG per il recepimento, in quota parte, della perdita dell'esercizio 2024 per Euro 326.835 e di quella in Finabita, completamente svalutata, per Euro 2.066. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla nota concernente le partecipazioni.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.):

La società non ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

La società non ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale.

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

Le imposte sul reddito d'esercizio ammontanti a Euro 1.188.152 contro un saldo al 31/12/2023 di Euro 1.276.147 presentano un decremento di Euro 87.995:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.188.152	1.276.147	(87.995)

Il saldo risulta così composto:

Imposte	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
IRES	990.256	1.194.861	(204.605)
IRAP	148.947	145.926	3.021
Imposte correnti	**1.139.203**	**1.340.787**	**(201.584)**
IRES	11.154	(67.007)	78.161
Imposte esercizi precedenti	**11.154**	**(67.007)**	**78.161**
IRES	37.795	1.977	35.818
IRAP	-	390	(390)
Imposte differite (anticipate)	**37.795**	**2.367**	**35.428**
Totale	**1.188.152**	**1.276.147**	**(87.995)**

Di seguito ne evidenziamo la riconciliazione tra onere fiscale effettivo ed onere fiscale teorico ai fini IRES:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante imposte	**1.316.474**	
Onere fiscale teorico (%)	**24%**	
Imposta teorica	**-**	**315.954**
- Variazioni in aumento	23.904.842	
- Variazione in diminuzione	(21.095.251)	
Saldo variazioni	**2.809.591**	
Imponibile fiscale	**4.126.065**	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		**990.256**

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'Irap viene calcolata con il metodo misto, applicando il metodo retributivo alla base imponibile Irap istituzionale e il metodo ordinario alla base imponibile Irap non istituzionale:

IRAP	Valore	Imposta
Valore della produzione istituzionale	1.633.448	
Valore della produzione non istituzionale	2.418.369	
Totale valore della produzione	**4.051.817**	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(232.667)	
Imponibile IRAP	**3.819.150**	
IRAP corrente (3.9%)		**148.947**

Di seguito si riporta il dettaglio delle differenze temporanee che hanno generato imposte anticipate e la relativa variazione nel corso dell'esercizio:

Dettaglio differenze temporanee deducibili									
Descrizione	Totale differenze esercizio precedente	Variazioni esercizio	Effetto economico esercizio	Totale differenze esercizio corrente	Aliquota Ires	Effetto fiscale Ires	Aliquota Irap	Effetto fiscale Irap	Effetto Patrimoniale esercizio corrente
Avviamento Borgo Magliano	65.384	14.616	4.078	80.000	24%	19.200	3.90%	3.120	22.320
Accantonamento f.do svalutazione crediti eccedenti lo 0.5%	412.414	(174.474)	(41.874)	237.940	24%	57.106	3.90%	-	57.106
Totale	**477.798**	**(159.858)**	**(37.796)**	**317.940**		**76.306**		**3.120**	**79.426**

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del Codice Civile.

Dati sull'occupazione

(art. 2427, co.1, n. 15, C.c.)

Il contratto nazionale di lavoro applicato all'organico aziendale risulta così suddiviso:
- per i Dipendenti: CCNL per i dipendenti da imprese della distribuzione Cooperativa;
- per i Dirigenti: CCNL per i dirigenti di aziende dipendenti da imprese Cooperative;
- per i portieri/custodi: CCNL portieri ed altri lavoratori addetti agli stabili urbani.

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	5
Impiegati	35
Operai	1
Totale Dipendenti	42

Nel corso del 2024 due collaboratrici, con un contratto di impiego full time a tempo indeterminato, sono uscite, avendo raggiunto l'età pensionabile, mentre altri due sono stati assunti con contratto part time a tempo determinato. L'organico medio nel corso dell'esercizio è rimasto pertanto invariato

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e al Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.):

	Amministratori	Sindaci
Compensi	194.740	46.800

Nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e sindaci, come non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei loro confronti.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenzia il compenso spettante alla società di revisione per i servizi resi:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	68.035
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	68.035

Categorie di azioni emesse dalla società

(art. 2427, co.1, n. 17, C.c.)

La Società, essendo una cooperativa a responsabilità limitata, non ha il capitale sociale suddiviso in azioni.

Titoli emessi dalla società

(art. 2427, co.1, n. 18, C.c.)

La Società non ha emesso azioni di godimento e obbligazioni convertibili in azioni, né titoli o valori similari.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(art. 2427, co.1, n. 19, C.c.)

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

(art. 2427, co.1, n. 9, C.c.)
A seguito dell'eliminazione dei conti d'ordine dallo Stato patrimoniale, nella Nota integrativa devono essere riportate le informazioni relative all'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 delle imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime sono distintamente indicati.
Di seguito si riportano le informazioni relative alle garanzie, che non esprimono possibili passività aggiuntive rispetto a quelle iscritte in Bilancio e/o sono assunte da terzi in favore o nell'interesse della Cooperativa:

- sono in essere ipoteche su immobili di proprietà o aree per finanziamenti erogati da banche per un valore complessivo di Euro 144.012 migliaia;
- a garanzia di alcune linee di finanziamento, alcuni titoli sono stati dati in pegno: in particolar modo si tratta di:
    - linea di credito con BPER Banca, sottoscritta nel 2024, per l'importo di Euro 4.500.000, per la quale sono state concesse in garanzia obbligazioni BPER (ex Unipol) del valore nominale di Euro 3.500.000;
    - in relazione al contributo regionale dedicato al recupero di immobili sfitti, nel 2022 la Banca Popolare di Sondrio ha deliberato un castelletto fideiusssorio per Euro 4.500.000, per il quale sono stati rilasciati, a pegno, BTP per un controvalore di Euro 3.000.000.
- garanzie rilasciate da compagnie di assicurazioni nell'interesse di UniAbita, per Euro 1,6 milioni, che comprendono le garanzie a favore di enti locali come richiesto dalle convenzioni stipulate con gli stessi per la realizzazione di immobili;
- garanzie rilasciate da banche e assicurazioni nell'interesse di UniAbita e a favore di terzi: agli Euro 890 migliaia, rilasciate diversi anni fa ai soggetti coinvolti nell'acquisizione dell'area Bicocca, e che potranno essere svincolate una volta ultimate le opere urbanistiche in corso di completamento, si è aggiunta una polizza rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio a favore di CMB il 26 luglio 2023, a garanzia della restituzione del debito per Euro 478.892, come da transazione siglata tra le parti il 1° agosto 2023 a chiusura delle contestazioni inerenti l'intervento di Bergamella: a seguito del parziale rimborso del debito eseguito nel 2024, l'importo della garanzia si è ridotto a Euro 319.258.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

(art. 2427, co.1, n. 20 e n.21, C.c.)

Informazioni relative a patrimoni destinati a uno specifico affare
Non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni relative a finanziamenti destinati a uno specifico affare
Non esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La Società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, co.1, n. 22 bis, del Codice Civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano dalle condizioni normali di mercato.
Di seguito, si segnalano comunque alcune operazioni poste in essere con i soggetti che rientrano in questa fattispecie:

Immobiliare CFG S.r.l. - Cinisello Balsamo
Nel corso dell'esercizio UniAbita ha mantenuto in essere i finanziamenti a breve necessari a Immobiliare CFG per far fronte ai propri impegni, tra cui un'erogazione straordinaria, effettuata nel 2021 dalla sola UniAbita e senza la partecipazione degli altri due soci, per l'importo di Euro 1.000.000, tale da consentire un parziale rientro dal finanziamento verso la Banca Popolare di Sondrio: questo ulteriore prestito viene remunerato con un tasso di interesse annuo del 7,25% e scadenza al 31 dicembre 2025.

Consorzio Casatua Soc. Coop.
UniAbita e il Consorzio Casatua Soc. Coop. hanno in essere un contratto di mandato senza rappresentanza per la gestione, in comunione con gli altri proprietari, dell'immobile di via Palestro, con un costo da mandato per UniAbita di Euro 21.000.

UniAbita inoltre ha fornito a Casatua servizi di tipo amministrativo, tecnico e commerciale, sulla base di un contratto di servizi, che ha prodotto ricavi per Euro 15.000.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(art. 2427, co.1, n. 22 ter, C.c.)

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato patrimoniale di cui all'art.2427, n. 22 ter, Codice Civile.

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

Come richiesto dall'art. 2427, n. 22 quater del Codice Civile, si danno in questa sezione informazioni su fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
Nei primi 3 mesi del 2025 l'attività è proseguita regolarmente, con il cantiere di Residenze Boccaccio che si è avviato alla sua conclusione e la programmazione dei rogiti, fissati per i mesi di maggio e giugno. Da evidenziare che a gennaio è stata conclusa la pratica di acquisto dell'area di Sesto San Giovanni, dove sorgeva il Cinema Elena e che sarà oggetto di riqualificazione con la realizzazione del nuovo intervento Sintonia: si è in attesa del rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle relative autorizzazioni, per poi avviare il cantiere già nel corso dell'estate.
Per quanto riguarda la gestione degli immobili di proprietà, a marzo 2025 sono stati avviati i lavori di riqualifica di 15 impianti ascensori, dislocati su 6 stabili: per questi lavori si conta di maturare le agevolazioni fiscali previste dal Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche. Sono inoltre stati

contrattualizzati i lavori per la ristrutturazione integrale di 80 appartamenti, finanziati tramite due bandi indetti da Regione Lombardia per circa 4 milioni. Dopo i contributi incassati tra 2022 e 2024, è un'ulteriore attestazione di capacità programmatoria e operativa della nostra Cooperativa, capace di intercettare le risorse che il Pubblico mette a disposizione per mantenere efficiente il proprio patrimonio immobiliare.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

(art. 2427, co.1, n. 22 quinquies e n. 22 sexies, C.c.)

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.
Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 125/2024, che recepisce la direttiva europea 2022/2464/UE (sulla rendicontazione di sostenibilità), vengono innalzati i limiti, superati i quali diventano obbligatoria la redazione del bilancio consolidato.
In particolar modo l'articolo 27, comma 1, D.Lgs. 127/1991 , viene modificato, esonerando dall'obbligo di redazione le imprese controllanti che, insieme alle controllate, non superano, su base consolidata, due dei seguenti parametri:

- totale degli attivi degli stati patrimoniali di euro 25.000.000 (prima euro 20.000.000);
- ricavi delle vendite e delle prestazioni totali di euro 50.000.000 (precedentemente euro 40.000.000);
- 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (limite non variato).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

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

(art. 2427 bis, C.c.)

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

(art. 2497 bis, co. 4, C.c.)

La Società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

UniAbita è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile al numero A109242. La Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in proprietà o in godimento di unità abitative.
La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile:

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	24.106.823	22.114.684	**91.74%**

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2024 l'Assemblea della Cooperativa non ha deliberato alcun ristorno a favore dei soci.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono stati ricevuti contributi per Euro 1.012.927, di cui Euro 22.244 come contributi Ministeriali GSE, Euro 987.056 come contributi Regionali ed Euro 3.627 come contributi comunali.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di Bilancio al 31/12/2024, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con un utile di Euro 128.322.

Se l'unito progetto di Bilancio verrà approvato, il Consiglio di Amministrazione propone di distribuire l'utile come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2024	**Euro**	**128.322**
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	3.850
a riserva legale 30%	Euro	38.497
a riserva indivisibile L. 16/12/1977 n. 904	Euro	85.975

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

Pierpaolo Forello

Dichiarazione di conformità del bilancio

"Il sottoscritto Dott. Luigi Spadaccini, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. MATTEO NAVARONI
DOTT.SSA MANUELA ORNELLA CANE
DOTT. GIANLUCA RONZIO

UNIABITA SOCIETÀ COOPERATIVA

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo

Rea n. 1476566 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 02512940962

Albo società cooperative n. A109242

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa UniAbita S.C.

Premessa

Preliminarmente viene dato atto che:

i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato e rinnovato nella sua totalità nelle Assemblee Separate dei Soci tenutesi (in seconda convocazione) in data: 18, 19, 23, 24 e 25 maggio 2022 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 7 giugno 2022;

ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* (ultimo aggiornamento dicembre 2024) emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;

iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della UNIABITA SOC. COOP. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che

evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 128.322** (dopo aver accantonato imposte per euro 1.188.152 e ammortamenti per euro 1.053.740).

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 aprile 2025, e messo a nostra disposizione nel termine di legge.

iv. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;

v. Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

vi. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Ria Grant Thornton, ci ha consegnato la propria relazione datata 28 aprile 2025 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo monocratico di vigilanza, nella persona dell'Avv. Antonello Palumbo, e abbiamo preso visione della relazione rispetto all'attività svolta e dei correlati risultati relativi all'annualità 2024. Nella relazione dell'organismo di vigilanza si evidenzia che non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Il complesso aziendale, organizzativo e contabile non evidenziano elementi che possano costituire criticità per la continuità aziendale.

Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019.

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha espresso il proprio parere in ordine al conferimento dell'incarico di certificazione del bilancio ai sensi della legge 59/1992 e di revisione legale dei conti (art. 13, primo comma, d.lgs. n. 39/2010 modificato dal d.lgs 135/2016).

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della UNIABITA SOC. COOP. al 31.12.2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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

In considerazione dell'espressa previsione statutaria e della vigente normativa l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti Ria Grant Thornton ha redatto la relazione datata 28 aprile 2025 anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, Legge n. 59/1992, e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui agli artt. 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59/1992 e relative all'informativa di cui all'art. 2513, c.c.

Natura mutualistica

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

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori sia nella Nota Integrativa, facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, ,sia nella Relazione sulla gestione allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Relazione sulla gestione allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso l'assegnazione in godimento dei propri alloggi.

  Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce "*A1) ricavi delle vendite e delle prestazioni*".

  Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i rapporti tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci e verso soggetti terzi ed è risultata la seguente condizione di prevalenza: 91,74% di prevalenza di ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 91,74% in termini di valore dell'attività complessiva svolta con i soci e con i terzi.

- Il Collegio Sindacale informa i soci dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci circa gli esiti della più recente revisione cooperativa o ispezione straordinaria nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.
Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", pari ad euro 114.957.082 di cui euro 46.750.604 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio, la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
Il prestito sociale al 31 dicembre 2024 è detenuto in 9.588 libretti (di cui 7.551 liberi e 2.473 vincolati), con 1048 accensioni (di cui 806 accensioni di prestito vincolato) e 913 estinzioni (di cui 534 estinzioni di prestito vincolato) nell'anno.
I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni; il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, è pari ad euro 76.163,77 (nel triennio 2022-2024). Tale limite nel triennio 2025-2027 verrà aumentato a euro 87.473,25 per ciascun socio. La cooperativa ha operato nel rispetto di tali limiti.
Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.
Il rapporto tra valore del prestito sociale e patrimonio netto di riferimento risulta pari a 0,14 e pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CICR 3 marzo 1994. Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella relazione sulla gestione tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, suggerito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue - Legacoop si dà atto che al 31 dicembre 2024 tale valore è leggermente inferiore, sebben soddisfacente, rispetto alla previsione. I dati analitici sono i seguenti:

Attività finanziarie non immobilizzate	euro 3.707.036
Liquidità corrente	euro 23.728.404
Crediti a breve	euro 4.420.740
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	**euro 31.856.180**
Prestito soci:	**euro 114.957.082**
Rapporto tra prestito e fonti liquide	**27,71%**

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in Nota Integrativa.

***

Vi segnaliamo che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024 il nostro mandato scade per decorso del triennio. Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a deliberare in merito.

Cinisello Balsamo, 28 aprile 2025

Il Collegio Sindacale

Dott. Matteo Navaroni (Presidente) _____

Dott.ssa Manuela Ornella Cane (Sindaco effettivo) _____

Dott. Gianluca Ronzio (Sindaco effettivo) _____

Ria Grant Thornton

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

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

Ai Soci di
UniAbita Società Cooperativa
Piazza Soncino, 1
20092 Cinisello Balsamo (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

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

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

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ria Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della UniAbita Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di UniAbita Società Cooperativa al 31 dicembre 2024, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della UniAbita Società Cooperativa al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

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

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

Milano, 28 aprile 2025

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi

Socio