

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 2025

Premessa

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, tenutosi il 18 febbraio 2026, 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 2025.

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 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.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

Analisi dei costi, ricavi e investimenti

Il Bilancio di UniAbita al 31 dicembre 2025 chiude con un utile dopo le imposte di Euro 689.887, contro un utile di Euro 128.322 al 31 dicembre 2024, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni di voci comprese nell'attivo circolante per Euro 1.327.667 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 2.031.623.

Il risultato dell'anno risulta migliore dello scorso anno, con un utile finale superiore di Euro 561 migliaia pur con imposte (tra correnti e differite) maggiori di Euro 843 migliaia. Chiaramente come sempre i dati vanno

analizzati nella loro interezza e complessità, perché dietro questi numeri si celano eventi di portata significativa che si sono succeduti nel corso dell'esercizio.

Come si vede dalla riclassificazione del Conto Economico riportato nella seguente tabella, il risultato della gestione straordinaria caratterizza questo bilancio:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE (in migliaia di Euro)				
	2025 a	2024 b	Variazioni c = a - b	2023
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	19.218	18.770	448	17.955
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	12.335	7.369	4.966	7.678
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	31.553	26.139	5.414	25.633
Costi operativi divisa	(11.679)	(6.062)	(5.617)	(6.954)
Costi indivisa carico soci	(6.564)	(6.511)	(53)	(6.088)
Costi indivisa carico Coop.	(4.072)	(2.068)	(2.004)	(2.222)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	757	1.274	(517)	1.279
Altri costi di funzionamento (ACF)	(3.172)	(3.020)	(152)	(2.994)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	6.823	9.752	(2.929)	8.654
Costi del personale (Cp)	(2.367)	(2.322)	(45)	(2.281)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)	4.456	7.430	(2.974)	6.373
Ammortamenti e svalutazioni (Am)	(1.328)	(1.327)	(1)	(2.086)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.128	6.103	(2.975)	4.287
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	4.925	604	4.321	2.311
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	8.053	6.707	1.346	6.598
Oneri finanziari (OF)	(4.739)	(5.532)	793	(4.592)
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	3.314	1.175	2.139	2.006
Proventi finanziari (PF)	462	470	(8)	443
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(1.055)	(329)	(726)	(351)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.721	1.316	1.405	2.098
Imposte sul reddito (Ir)	(2.031)	(1.188)	(843)	(1.276)
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	690	128	562	822

Nell'importo di Euro 4.925 migliaia ci sono soprattutto gli effetti di due eventi:

- da una parte la cessione della partecipazione in Consorzio Il Sole, che ha fatto emergere una plusvalenza contabile da Euro 5.841 migliaia. Questa operazione, conclusasi dopo una lunga trattativa, ha portato alla vendita del Consorzio, e soprattutto della sua partecipata Residenza del Sole, ad Anteo Impresa Sociale, soggetto che già opera nell'ambito delle RSA e dell'assistenza agli anziani, ad un prezzo complessivo di Euro 12.885 migliaia, al netto dei debiti, di cui Euro 8.021 migliaia il valore della partecipazione UniAbita; questa cifra è stata pagata alla stipula dell'atto di rogito per il 50%, mentre la parte restante sarà saldata nell'arco dei successivi 4 anni. Per questa dilazione non sono stati calcolati interessi ma è stata consegnata polizza fideiussoria a garanzia dei successivi pagamenti. Nell'anno è stata ceduta anche la partecipazione in Esseaefte, società assicurativa in cui UniAbita deteneva una quota del 10% (con un valore di carico di Euro 43.145): il prezzo di vendita è stato di Euro 410.000, maturando una plusvalenza di Euro 367 migliaia.
- il secondo evento è stata la svalutazione della rimanenza di via Matteotti, l'area ex CFGomme da tempo oggetto di riqualifica urbana. Nel 2025 è stato riavviato il processo di pianificazione urbana necessario per l'ottenimento dei permessi per costruire: per andare incontro alle richieste dell'Amministrazione Comunale è stato necessario ridimensionare i volumi da sviluppare, passando dagli iniziali mq 26.800 di SLP ai nuovi mq 23.400. Questa riduzione di superficie edificabile (circa il 12,7% in meno) si è riflessa in una diminuzione dei valori di carico a bilancio: ricordando che la Cooperativa detiene direttamente il 40% dell'area, pari cioè a mq 9.360 di SLP, e che queste superfici

sono ancora valorizzate a Euro 890 al mq, si determina un nuovo valore di Euro 8.330.400 ed una conseguente svalutazione di Euro 1.298.259.

Va segnalato che gli effetti del riallineamento del valore dell'area di via Matteotti si ritrova anche nella voce "Rettifiche di valore di Attività Finanziarie", dove l'importo di Euro 1.055 migliaia si riferisce alla svalutazione della controllata Immobiliare CFG Srl, che detiene a sua volta il 30% del comparto. In questo caso la perdita di valore sulla rimanenza è stata di Euro 907.000 e questo costo, insieme ad altri maturati nel corso dell'anno, hanno prodotto una perdita per la partecipata di Euro 1.306.998.

Nel corrente bilancio è stato necessario rilevare anche altre due svalutazioni: una sul valore di carico del Villaggio Turistico Borgo Magliano, valutato nell'attuale bilancio Euro 3.450.000, così come riportato nel contratto preliminare di vendita, firmato a dicembre con un promissario acquirente (cessione che si dovrebbe concretizzare nel maggio 2026): da qui è emersa una svalutazione di Euro 316.183. Una seconda svalutazione, più modesta per Euro 24.212, è stata attribuita ad un appartamento oggetto di cessione.

Anche nel 2025 resta elevata l'incidenza degli oneri finanziari sul risultato finale dell'esercizio: anche se si è registrata una sensibile riduzione rispetto all'anno precedente (- Euro 793 migliaia), gli interessi sostenuti nell'anno sono superiori a quelli del 2023 e più dell'80% più alti di quelli registrati negli anni precedenti. È chiaro che in questo contesto pesano i tassi, ancora alti, ma anche il livello di indebitamento della Cooperativa, che resta costantemente oggetto di monitoraggio e attenzione.

Mentre i costi operativi maturati dalle attività della proprietà divisa (negli Euro 11.679 migliaia ci sono acquisti di complessi immobiliari per Euro 4.579 migliaia, costi per interventi in costruzione e conclusione per Euro 1.877 migliaia e il valore degli immobili a patrimonio per i quali si è resa necessaria la riclassificazione nell'attivo circolante per Euro 5.223 migliaia) vengono quasi per intero sospesi nel calcolo delle rimanenze, i costi della proprietà indivisa, se non riaddebitati ai soci abitanti, restano a carico della Cooperativa: come si vede nella tabella, nel 2025 i "costi indivisa carico coop." sono stati pari a Euro 4.072 migliaia, per circa Euro 2 milioni superiori al 2024 e al 2023. La spiegazione è data da un volume di lavori di manutenzione, soprattutto appartamenti, molto sostenuto: nel corso dell'anno sono stati messi in lavorazione 55 degli 80 alloggi oggetto del Bando Regionale ottenuto nel 2024, con oltre Euro 1,4 milioni di costi senza che ancora si siano percepiti i previsti contributi a copertura. A questi vanno aggiunti altri 43 appartamenti, con ristrutturazioni integrali o parziali, per Euro 993 migliaia. Queste operazioni, che pur pesano significativamente sul bilancio di UniAbita, sono da considerate investimenti che la Cooperativa programma per mantenere costantemente in efficienza il proprio patrimonio e mettere a disposizione dei nuovi soci abitanti alloggi confortevoli e adeguati alle moderne esigenze abitative. Va rimarcato che quasi tutti gli appartamenti conclusi nell'anno sono stati già assegnati e, i pochi rimasti, saranno oggetto di assegnazione a breve, generando così nuovi redditi.

Un altro capitolo critico è quello delle imposte, che quest'anno sono superiori agli Euro 2 milioni: vanno però distinte le imposte correnti, pari a Euro 1.186 migliaia (in linea con quelle del 2025) dalle imposte differite e anticipate (Euro 845 migliaia), che vengono imputate economicamente nell'anno di maturazione ma che saranno liquidate nei prossimi 4 anni.

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 2025 a ben 400 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 effettua 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%. Un'altra stima, su 5 stabili, è stata condotta ad inizio 2026, e anche in questo caso i valori emersi sono superiori a quelli di 5-6 anni fa, grazie alle attività manutentive effettuate nel periodo, specie sugli appartamenti assegnati ai soci.

Tutto il patrimonio è oggi stimabile in oltre 424 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 gli Stati Patrimoniali sintetici ed il Conto Economico degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e 2024.

STATO PATRIMONIALE SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
	a	b	c = a - b
Stato Patrimoniale Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	5	5	0
B) Immobilizzazioni	405.743	417.490	(11.747)
C) Attivo circolante	75.535	63.089	12.446
D) Ratei e risconti attivi	1.353	575	778
Totale Attivo	482.636	481.159	1.477
Stato Patrimoniale Passivo			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	278.787	278.866	(79)
b) Utile (perdita) d'esercizio	690	128	562
Totale Patrimonio netto	279.477	278.994	483
B) Fondi per rischi e oneri	1.831	667	1.164
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.527	1.463	64
D) Debiti	196.790	196.804	(14)
E) Ratei e risconti passivi	3.011	3.231	(220)
Totale Passivo	482.636	481.159	1.477

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2025	2024	Variazioni
	a	b	c = a - b
A) Valore della produzione	31.271	28.058	3.213
B) Costi della produzione	(29.426)	(21.351)	(8.075)
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.845	6.707	(4.862)
C) Proventi e oneri finanziari	1.931	(5.062)	6.993
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.055)	(329)	(726)
Risultato prima delle imposte	2.721	1.316	1.405
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.186)	(1.139)	(47)
Imposte relative a esercizi precedenti	0	(11)	11
Imposte differite e anticipate	(845)	(38)	(807)
Risultato dell'esercizio	690	128	562

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 2025 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 2025 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 138 alloggi, di cui 120 in godimento, 17 in locazione (di questi 13 sono sottotetti a disposizione del Comune) e 13 in locazione transitoria. Rispetto al 2024 sono state assegnate 14 unità in più. Dei 138 immobili assegnati o locati, 132 sono ubicati nel Comune di Cinisello Balsamo, 1 a Sesto San Giovanni, 1 a Monza e 4 a Milano.

Nell'arco dell'anno si è avviata la ristrutturazione, finanziata con il contributo regionale, di 80 alloggi: dei 37 ultimati o in fase di ultimazione a fine 2025, 21 sono stati già assegnati mentre 16 sono stati proposti e accettati dai soci ma l'assegnazione effettiva decorrerà da gennaio 2026.

Le nuove assegnazioni di box nel corso del 2025 sono state 101 (contro i 97 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 10 (contro i 14 dell'anno prima). Nel 2025 sono stati anche assegnati 20 posti auto, di cui 5 cambi (contro i 13 dell'anno precedente, di cui 1 cambio). I box disponibili per l'assegnazione al 31 dicembre sono 147, contro i 150 dell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 6 nuove locazioni, mentre a fine 2025 rimangono sfitte 3 unità.

Si precisa che l'11 marzo 2026 è stato aperto il bando per l'assegnazione di ulteriori 40 alloggi ristrutturati con il finanziamento della Regione Lombardia.

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 riqualifica degli impianti elevatori, attraverso il rifacimento completo di 15 impianti e la nuova installazione di 9 servoscala nei seguenti otto Caseggiati:

- Rifacimento 4 impianti elevatori e posa 3 servoscala in via Marconi 121;
- Rifacimento 4 impianti elevatori e posa 3 servoscala in via Papa Giovanni 1;

- Rifacimento 1 impianto elevatore in viale Rinascita 80;
- Rifacimento 1 impianto elevatore in via Bernini 8/10;
- Rifacimento 2 impianti elevatori in via Moncenisio 8;
- Rifacimento 3 impianti elevatori in via C. Villa 6;
- Fornitura e posa 1 servoscala via Brunelleschi 43
- Fornitura e posa 2 servoscala in via Aurora 3/5

È importante segnalare che queste opere, per le quali la Cooperativa ha speso Euro 1.985.823, hanno goduto delle agevolazioni previste dalla L. 234/21 per l'abbattimento delle barriere architettoniche: il credito d'imposta, che UniAbita potrà utilizzare a compensazione delle imposte IRES per i prossimi 10 anni, è stato pari al 75% dell'importo speso.

In merito alla gestione ordinaria, buona parte delle segnalazioni tecniche fornite dai soci transitano dal servizio Numero Verde; nello specifico, nel corso del 2025 l'Ufficio ha trattato 4.747 richieste, oltre a 382 richieste extra (non direttamente correlate ad interventi tecnici), per un totale di 5.129 (contro 5.827 nel 2024). 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 4.471 ordini (contro i 4.921 del 2024). In merito ai contratti di manutenzione ordinaria programmata sono stati gestiti 133 ordini di lavoro (contro i 99 del 2024).

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

- Completamento riqualifica energetica via Brunelleschi 43
- Messa a norma impianto luci di emergenza scala B via C. Villa 6
- Rifacimento cortile e guaina impermeabilizzante sopra CT in via C. Villa 6
- Rifacimento impianto citofonico via C. Villa 21
- Messa a norma CT di via Martinelli 1
- Rifacimento autoclave di piazza Costa 27
- Messa a norma impianto di messa a terra in via Lario 3
- Verniciatura vani scala in via Cornaggia 33
- Sostituzione argano motore impianto elevatore scala A in via Bernini 8/10
- Riqualifica pavimentazione bituminosa cortile in via 5 giornate 2
- Riqualifica isola ecologica via Moncenisio 8
- Riqualifica impianto contabilizzazione energia in via Bernini 2
- Messa a norma parapetto cortile in via Bernini 2
- Verniciatura vano scala e relamping in via Boccaccio 411 a Sesto San Giovanni

Nel corso dell'esercizio 2025, l'**Ufficio Manutenzione Alloggi** (c.d. "Normale Decoro") ha completato interventi di manutenzione, ad esclusione dei lavori finanziati da Regione Lombardia, di cui si dirà più avanti, su 111 unità immobiliari, comprendenti sia alloggi residenziali sia locali commerciali. Gli interventi hanno riguardato attività di ristrutturazione edilizia integrale, parziale o di revisione ordinaria, per un importo complessivo di Euro 1.329.267. A titolo di confronto, nell'anno 2024 erano stati eseguiti 118 interventi per un valore totale di euro 1.138.180,00. Il costo medio di ristrutturazione per unità immobiliare nel 2025 si è attestato a euro 11.975.

L'insieme delle attività eseguite ha comportato l'emissione di 608 ordini di lavoro, a fronte dei 749 registrati nell'anno precedente.

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.

A partire dal primo trimestre 2025 sono stati avviati gli interventi di ristrutturazione di 80 alloggi, finanziati da Regione Lombardia tramite il contributo da circa Euro 4 milioni concesso per i progetti presentati da UniAbita nell'ambito del Bando finalizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare sfitto.

Sono stati coinvolti 55 appartamenti, distribuiti su 13 caseggiati, con un avanzamento lavori, a fine esercizio, per Euro 2.122.262 sugli Euro 3.700.000 previsti a budget. Dei 55 appartamenti, 30 si sono conclusi nel corso

dell'anno, mentre gli altri 25 si chiuderanno nel 2026, avendo registrato avanzamenti lavoro dal 17% al 97%. Sempre nel corso del 2026 si completeranno i lavori sui restanti 25 alloggi.

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.

Gli interventi che rientrano sotto questo marchio sono stati finora quattro: al primo, Isola del Bosco, ultimato nella primavera 2021, sono seguiti Lumiere e Quadrifoglio, chiusi entrambi nel 2024 (anche se alcune opere di urbanizzazione del primo si sono concluse solo l'anno successivo), per finire con Residenze Boccaccio, terminato nel 2025.

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.

Nel 2025 sono finalmente giunti a conclusione i lavori della piazza antistante, rimasti fermi per lungo tempo a causa di questioni burocratiche che l'Amministrazione del Comune di Milano non provvedeva a risolvere.

In chiusura d'esercizio, dei 13 appartamenti previsti ne sono stati assegnati e rogitati 10, mentre 3 sono 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.

A chiusura dell'esercizio 2025 resta da assegnare e rogitare solo un appartamento (con relativo box) dei 28 iniziali.

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, avviata nel 2023 e conclusasi nel 2025, ha previsto la realizzazione di un complesso immobiliare di pregio, con un design elegante, che valorizza 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.

Dei 27 appartamenti previsti, ne sono stati assegnati e rogati 18, mentre per altri sono in corso trattative (3 appartamenti già assegnati nelle prime settimane del 2026), che si dovrebbero chiudere positivamente nel corso del corrente anno.

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.

Nel corso del 2025 sono stati aperti i due nuovi interventi:

5. Sintonia (Sesto San Giovanni)

Nel gennaio 2025 UniAbita ha acquisito l'immobile dove in passato si trovava il Cinema Elena, ubicato nel centro di Sesto San Giovanni. Una volta ottenute tutte le necessarie autorizzazioni ed il permesso di costruire, si è avviata la demolizione dell'edificio, a seguito della quale sono emersi significativi costi di bonifica e smaltimento dei rifiuti. Nella prima parte del 2026 prenderà avvio la fase costruttiva, che durerà per circa 2 anni.

6. Via Fiorani (Sesto San Giovanni)

Nel corso del 2025 è stato acquisito un complesso immobiliare in via Fiorani a Sesto, composto da 4 appartamenti e un laboratorio industriale, adiacente ad un capannone che UniAbita già possiede da tempo in quell'area. In un prossimo futuro tutti questi immobili verranno demoliti e sul terreno rimanente verrà realizzato un edificio residenziale.

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

7. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
8. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
9. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
10. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
11. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

7. 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 rogate nel corso degli anni; ad oggi resta 1 appartamento, con box pertinenziale, in locazione, mentre 1 box è assegnato ed in attesa di definitiva cessione. Solo 1 appartamento, con il proprio box, resta da assegnare.

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

L'intervento venne completato nell'ottobre 2014 con la realizzazione di 64 alloggi e 76 box. Nel corso del 2025 sono stati rogati 3 box, mentre è stato assegnato un appartamento con relativo box (il rogito si è concretizzato a gennaio 2026): resta solo 1 appartamento, in locazione con il proprio box pertinenziale.

9. 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 2025 sono stati rogati 1 appartamento (ultima unità tra quelle che, alcuni anni fa, furono contrattualizzate con la formula dei "patti di futura vendita") e 2 box. A fine esercizio sono locati 2

appartamenti, 3 box ed 1 spazio commerciale, mentre sono in attesa di assegnazione 1 appartamento e 2 box.

10. 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 e 140 box. UniAbita ha commercializzato 27 appartamenti, tutti assegnati e rogitati. A fine esercizio restano da assegnare 38 box, rientranti nel programma PUP (Piano Urbano Parcheggi): alcuni di questi 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.

11. 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 11 dei 90 box (uno è stato rogitato nel 2025): alcuni di questi sono dati in gestione a Yespark.

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 114.586.108, contro Euro 114.957.082 al 31 dicembre 2024, ha registrato un decremento di Euro 370.974 (-0,33%).

In merito al cosiddetto “vincolo di liquidità” riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31 dicembre 2025, 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 ammontante a Euro 114.586.108, risulta pari al 33%, superiore 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 2025, partendo da quelli sui libretti ordinari dal 1° gennaio:

Dal 01/01/2025 al 20/02/2025

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
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	87.473,25	2,00%

Il CdA del 20 febbraio 2025 deliberava una significativa riduzione dei tassi, come di seguito illustrato:

Dal 21/02/2025 al 11/06/2025

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
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	87.473,25	1,60%

Un'ulteriore riduzione per le fasce medio alte venne deliberata dal CdA del 11 giugno 2025:

Dal 12/06/2025 al 13/07/2025

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,05%
300,00	19.999,99	0,40%
20.000,00	39.999,99	0,50%
40.000,00	49.999,99	0,60%
50.000,00	87.473,25	1,30%

L'ultima variazione dei tassi fatta nel 2025 coincide anche con una riformulazione delle fasce dei prestiti ordinari, come deliberato dal CdA del 9 luglio 2025:

Dal 14/07/2025 al 31/12/2025

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,05%
300,00	39.999,99	0,40%
40.000,00	49.999,99	0,50%
50.000,00	87.473,25	1,00%

Con il CdA del 20 febbraio venivano promossi tre prodotti di prestito vincolato:

Prestito Vincolato 24 mesi

Si trattava di un prestito vincolato della durata di 24 mesi, con la possibilità di un unico svincolo totale o parziale, con una remunerazione lorda del 2,40%.

Prestito Vincolato 48 mesi

Questo era simile al precedente, avendo però una durata doppia (48 mesi) e chiaramente una migliore remunerazione (tasso lordo del 3,20%), ma veniva inserita una novità per quanto riguarda la penalizzazione in caso di svincolo: infatti, qualora la richiesta fosse fatta nei primi 3 anni di vita del titolo, sarebbe stato applicato un tasso dello 0,05%, che saliva all'1,85% nel caso in cui lo svincolo fosse stato esercitato nel corso dell'ultimo anno.

Prestito Vincolato Special Senior

Si è trattato di un prodotto della durata di 18 mesi con un tasso lordo del 2,15%, sottoscrivibile però solo da soci con più di 70 anni.

Nel mese di giugno, anche a seguito di una riduzione dei tassi di interesse, veniva deliberata la chiusura dei tre precedenti prodotti e l'istituzione di sole due tipologie di prestito vincolato:

Prestito Vincolato 18 e 36 mesi

Si trattava di due prodotti di vincolato tradizionali, uno con durata di 18 mesi e tasso lordo di 1,90% e l'altro di 36 mesi e tasso lordo del 2,70%.

Con il CdA del 9 luglio venivano chiusi questi ultimi due prodotti e definiti quattro nuovi, ancora in sottoscrizione anche nelle prime settimane del 2026:

Prestito Vincolato 18 – 24 - 36 e 48 mesi

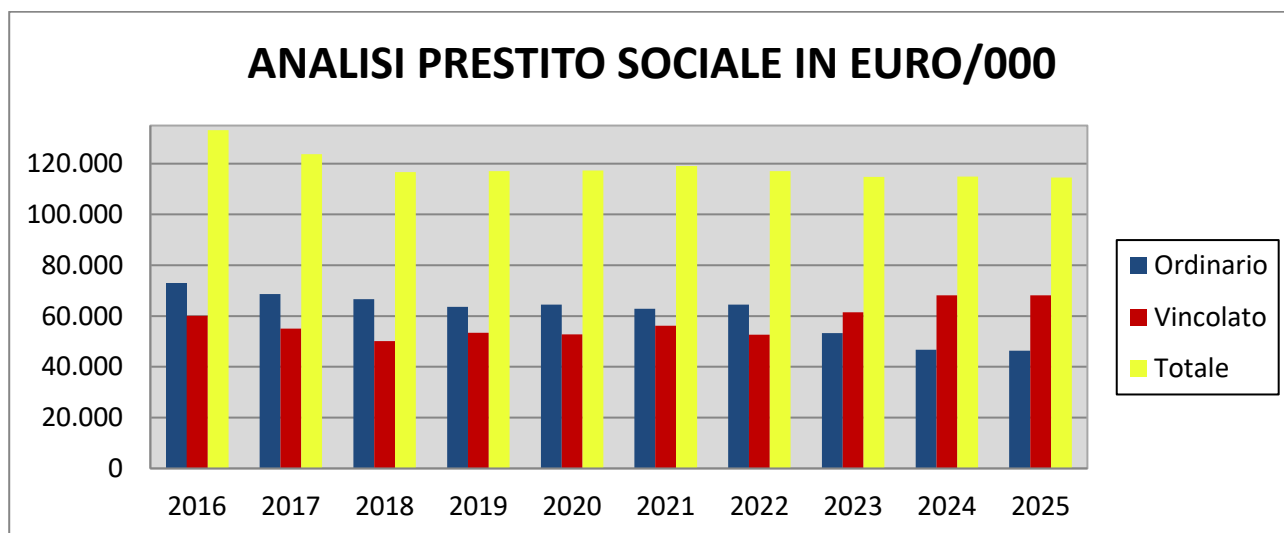
Come per le emissioni del mese di giugno, questi quattro prodotti si differenziano solo per durata e tasso lordo:

Descrizione	Durata	Tasso lordo
Vincolato 18 mesi	18 mesi	1,50%
Vincolato 24 mesi	24 mesi	1,80%
Vincolato 36 mesi	36 mesi	2,30%
Vincolato 48 mesi	48 mesi	2,80%

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
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
2025	46.408	68.178	114.586



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 (-34% rispetto ai valori massimi del 2014) e l'ordinario di Euro 6,7 milioni (-9%): al 31 dicembre 2018 l'ammontare complessivo di prestiti da soci era pari a Euro 116,7 milioni.

Per i successivi 5 anni il livello del prestito è rimasto attorno agli Euro 117 milioni. Solo nel 2021 c'è stato un significativo aumento, che ha portato il saldo complessivo a oltre Euro 119 milioni, riducendosi nuovamente nel 2022 ai valori del biennio 2019-20.

I primi sette mesi del 2023 registrarono una riduzione del livello del prestito sociale per 2,3 milioni, soprattutto tra i libretti di tipo ordinario: questo fenomeno poteva essere ricondotto alla presenza, sui mercati finanziari, di prodotti assimilabili ai depositi di UniAbita, emessi dalle banche con condizioni più favorevoli. L'innalzamento dei tassi sul finire del 2023 e la presenza di nuovi prodotti di prestito vincolato con una buona remunerazione hanno interrotto questo processo di riduzione, mantenendo sia nel 2024 che nel 2025 un volume complessivo del prestito attorno a Euro 114 milioni.

Quello che è interessante rimarcare è la forbice che ormai si è prodotta tra i prestiti vincolati e quelli ordinari: dal 2023 i primi eccedono ampiamente i secondi e dal 2024 la differenza tra gli uni e gli altri supera gli Euro 21,5 milioni. Questo fenomeno può essere spiegato sia in una preferenza dei soci per i prodotti vincolati e le migliori condizioni che li caratterizzano, che in una solida fiducia e affidabilità che il corpo sociale nutre verso UniAbita.

La ripartizione per scadenze è la seguente (non ci sono prestiti con una clausola di postergazione rispetto agli altri creditori):

	Scadenza 2026	Scadenza oltre 2026
Prestiti vincolati	47.458.610	20.719.609
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	46.407.889	-
Totale prestiti verso soci	93.866.499	20.719.609

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 2025 i Servizi di Comunicazione Aziendale e l'Ufficio Relazione con i Soci sono stati principalmente impegnati nelle seguenti attività:

- o gestione degli strumenti e delle attività di comunicazione integrata sito web, campagne social, ufficio stampa, newsletter;
- o nel corso dell'anno sono usciti 11 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 dedicata del sito www.uniabita.it ;
- o coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali;
- o organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2025 sono state promosse 4 assemblee al Salone Matteotti, a cui hanno partecipato 292 aspiranti soci. I nuovi iscritti nel corso dell'esercizio sono stati 220, a fronte di 979 soci recessi;
- o 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 2025 sono state ricevute 374 segnalazioni, di cui 217 relative a problematiche di convivenza tra abitanti, 120 per questioni attinenti il decoro degli alloggi e delle parti comuni, 37 riguardanti soci fragili accompagnati in un percorso di supporto e integrazione;

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 2024 e la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. L'assemblea generale dei soci si è tenuta presso Villa Casati Stampa il 3 giugno 2025.

6. La prevedibile evoluzione della gestione

La proprietà divisa ed indivisa

Sul fronte della proprietà divisa, nel primo trimestre del 2026 si sono conclusi i lavori di demolizione di Cinema Elena ed i lavori di scavo e palificazione, propedeutici alla costruzione che si avvierà nel mese di aprile. Nel corso della primavera si avvierà anche il processo di pre assegnazione degli appartamenti del nuovo intervento Sintonia.

Per quanto riguarda la proprietà indivisa, si sono conclusi i lavori di buona parte dei 25 appartamenti, facenti parte degli 80 in corso di ristrutturazione e finanziati con il bando regionale, che non erano stati completati e collaudati e per i quali, a fine anno, era stato riscontati i costi sostenuti fino ad allora. Nel frattempo sono state avviate le lavorazioni anche per i restanti 35, che si completeranno entro l'anno.

Vale la pena ricordare che UniAbita, in coerenza con la propria missione e con la consolidata tradizione manutentiva del patrimonio a proprietà indivisa, considerata la vetustà media degli edifici, per lo più realizzati

nel periodo storico di massima edificazione dell'area milanese (anni 50/70), provvede costantemente a mantenere le parti comuni degli edifici interessati, perseguendo gli obiettivi di decoro e confort abitativo. Con programmazione periodica, in base alle necessità manutentive che via via si palesano, predispone dei budget di spesa per la riqualifica e la conservazione dei caseggiati, ponendo particolare attenzione al rispetto delle normative vigenti in tema di sicurezza. In conciliazione con gli incentivi governativi cerca inoltre di riqualificare energeticamente (es. ecobonus e conto termico) e funzionalmente (es. bonus barriere architettoniche) gli edifici, attingendo alle agevolazioni fiscali di volta in volta a disposizione.

II Prestito Sociale

Al momento della redazione della presente Relazione non ci sono modifiche sulla struttura dei tassi del prestito ordinario. Queste sono le percentuali attualmente in essere:

Dal 01/01/2026

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,05%
300,00	39.999,99	0,40%
40.000,00	49.999,99	0,50%
50.000,00	87.473,25	1,00%

Oltre ai quattro vincolati già in sottoscrizione dal 2025, dal 10 marzo 2026 è stato introdotto il vincolato Sintonia, legato al nuovo intervento di proprietà divisa di Sesto San Giovanni. Si tratta di un prodotto ben remunerante, con un tasso lordo del 3,25%, avente scadenza fissa il 30 aprile 2029.

Il Prestito Sociale alla data del 30 marzo 2026 ammonta a Euro 113.417.166, costituito per Euro 46.775.248 da depositi ordinari e per Euro 66.641.918 da depositi vincolati. Rispetto al 31 dicembre 2025 si evidenzia una tenuta dei depositi ordinari, cresciuti leggermente di Euro 367 migliaia, a fronte di una riduzione dei vincolati per Euro 1,5 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 2025	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Valore della produzione	31,27	28,06	32,20	27,97	21,46
Risultato prima delle imposte	2,72	1,30	2,10	2,11	(3,90)

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)

	2025	2024
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	19.218.221	18.770.250
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	12.335.275	7.369.027
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	31.553.496	26.139.277
Costi operativi divisa	(11.679.320)	(6.062.454)
Costi indivisa carico soci	(6.563.803)	(6.511.344)
Costi indivisa carico Coop.	(4.072.139)	(2.067.961)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	756.816	1.274.621
Altri costi di funzionamento (ACF)	(3.171.730)	(3.020.354)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	6.823.320	9.751.785
Costi del personale (Cp)	(2.367.314)	(2.321.623)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)	4.456.006	7.430.162
Ammortamenti (Am)	(1.327.667)	(1.326.647)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	0
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.128.339	6.103.515
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	4.924.765	604.013
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	8.053.104	6.707.528
Oneri finanziari (Of)	4.738.570	5.532.022
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	3.314.534	1.175.506
Proventi Finanziari (PF)	461.716	469.869
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(1.054.740)	(328.901)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	2.721.510	1.316.474
Imposte sul reddito (Ir)	2.031.623	1.188.152
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	689.887	128.322

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

	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(130.768.141)	(138.926.266)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6812	0,6676
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	29.927.632	19.742.416
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0730	1,0472

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 130 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 30 milioni nel 2025. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 in entrambi gli ultimi esercizi: rispetto allo scorso anno migliora leggermente, a seguito del decremento delle immobilizzazioni (attivo fisso) per oltre Euro 11 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 considerare, come se si trattasse di 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 e 2025), 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 2025, è calato di meno di Euro 2,5 milioni, pari al 2%), 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
2025	46.408	40,5%	68.178	59,5%	114.586

In virtù di questi andamenti (va rimarcato il fatto che nel 2025 sono andati in scadenza libretti vincolati per oltre Euro 21 milioni, e nonostante questo la consistenza di questo tipo di depositi è rimasta pressoché invariata), si può continuare a concludere che buona parte dei depositi vincolati scadenti a breve continueranno a permanere in Cooperativa. Anche per quest'anno si ritiene che possa essere corretta e molto prudente 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 2026, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio successivo.

Come riportato nella tabella di **pagina 13**, l'ammontare dei prestiti vincolati in scadenza nel corso del 2026 è pari a Euro 47.458.610: si tratta di un importo molto significativo, equivalente a circa il 40% di tutto il prestito sociale al 31 dicembre 2025. Escludendolo dal numeratore, così che, come ipotizzato nel precedente paragrafo, tra le passività consolidate siano presenti solo il prestito ordinario e il vincolato scadente nel medio-lungo periodo, l'indice resta, anche se di poco, inferiore a 1 e, quindi, leggermente sotto al livello di equilibrio richiesto, come mostra la **Tabella 3** modificata:

	31/12/2025	31/12/2024
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(17.530.978)	(1.425.142)
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,9573	0,9966

Va però evidenziato che, perché l'indice sia pari a 1, sarebbe sufficiente che circa 29,927 milioni siano effettivamente rimborsati ai soci rispetto ai 47.458.610 scadenti a breve, mentre i restanti 17,5 milioni resterebbero in Cooperativa sotto forma di ulteriore prestito sociale. Il fatto che una somma di quasi 30 milioni possa essere rimborsata nel corso dell'anno e non essere più sottoscritta è ritenuta altamente improbabile, considerando i trend storici di sottoscrizione dei prestiti vincolati e l'andamento del prestito registrato nel primo trimestre del 2026, pertanto anche un indice inferiore all'unità, come quello che emerge da questa analisi, non deve destare preoccupazioni, ancorché un monitoraggio attento dell'andamento del prestito sociale si renda ancora più opportuno nel corso del prossimo esercizio.

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 2026, come correttamente riportati nel bilancio civilistico UE:

	31/12/2025	31/12/2024
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(63.938.867)	(48.175.746)
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,8441	0,8847

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2025 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2025, per ogni euro di Patrimonio Netto (Mezzi propri costituiti da Capitale, Riserve e Utile), i Debiti, a seconda della configurazione considerata, variano da Euro 0,67 a Euro 0,71, in linea con i dati al 31 dicembre 2024. 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

	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo = (Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7149	0,7169
Quoziente di indebitamento finanziario = Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6685	0,6635

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

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	17.926	20.793
Immobilizzazioni materiali	400.056.259	406.095.944
Partecipazioni	1.123.888	2.538.534
Titoli immobilizzati	3.047.840	6.568.182
TOTALE CAPITALE FISSO	404.245.913	415.223.453
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	32.292.268	30.723.823
Crediti verso clienti	5.976.041	1.954.635
Altri crediti	3.929.650	2.980.871
Ratei e risconti attivi	1.353.358	574.679
Totale attività correnti	43.551.317	36.234.008
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	6.774.815	7.125.578
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	3.188.333	4.572.920
Ratei e risconti passivi	3.010.964	3.231.105
Totale passività correnti	12.974.112	14.929.603
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	30.577.205	21.304.405
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	1.830.622	667.079
Fondo trattamento fine rapporto	1.526.628	1.463.285
TOTALE FONDI	3.357.250	2.130.364
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	431.465.868	434.397.494
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	4.667.719	4.900.149
Riserve e utili non distribuiti	274.119.734	273.965.412
Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322
TOTALE PATRIMONIO NETTO	279.477.340	278.993.883
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	65.115.757	64.358.474
Debiti verso soci per finanziamenti	114.586.108	114.957.082
Debiti verso altri finanziatori	7.125.454	5.790.085
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.472.889)	(2.218.637)
Crediti finanziari verso altre imprese	(23.610)	(47.953)
Attività finanziarie non immobilizzate	(6.205.480)	(3.707.036)
Cassa e Banche attive	(27.136.812)	(23.728.404)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	151.988.528	155.403.611
TOTALE COPERTURE	431.465.868	434.397.494

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

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	17.926	20.793
Immobilizzazioni materiali	400.056.259	406.095.944
Partecipazioni	1.123.888	2.538.534
Titoli Immobilizzati	3.047.840	6.568.182
TOTALE CAPITALE FISSO	404.245.913	415.223.453
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	32.292.268	30.723.823
Crediti verso clienti	5.976.041	1.954.635
Altri crediti	3.929.650	2.980.871
Ratei e risconti attivi	1.353.358	574.679
Totale attività correnti	43.551.317	36.234.008
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	6.774.815	7.125.578
Debiti verso soci per finanziamenti	93.866.499	67.918.162
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	3.188.333	4.572.920
Ratei e risconti passivi	3.010.964	3.231.105
Totale passività correnti	106.840.611	82.847.765
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(63.289.294)	(46.613.757)
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	1.830.622	667.079
Fondo trattamento fine rapporto	1.526.628	1.463.285
TOTALE FONDI	3.357.250	2.130.364
TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO	337.599.369	366.479.332
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	4.667.719	4.900.149
Riserve e utili non distribuiti	274.119.734	273.965.412
Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322
TOTALE PATRIMONIO NETTO	279.477.340	278.993.883
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	65.115.757	64.358.474
Debiti verso soci per finanziamenti	20.719.609	47.038.920
Debiti verso altri finanziatori	7.125.454	5.790.085
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(1.472.889)	(2.218.637)
Crediti finanziari verso altre imprese	(23.610)	(47.953)
Attività finanziarie non immobilizzate	(6.205.480)	(3.707.036)
Cassa e Banche attive	(27.136.812)	(23.728.404)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	58.122.029	87.485.449
TOTALE COPERTURE	337.599.369	366.479.332

Tabella 6
Indici di redditività

	Esercizio 2025	Esercizio 2024
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	0,25	0,05
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	0,97	0,47
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	1,87	1,54

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, con entrambi gli indici ROE migliorati significativamente. 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 1,87, grazie al miglioramento del risultato operativo (+20%) ed in parte alla riduzione del capitale investito (-1%).

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 2,39 (era 1,83 nel 2024), 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)

	31/12/2025	31/12/2024
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	27.136.812	23.728.404
Totale liquidità immediata	27.136.812	23.728.404
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.033.246	1.954.635
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	526.735	578.306
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.432.381	1.887.799
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	6.199.692	3.701.248
Totale liquidità differita	11.197.842	8.127.776
Rimanenze	32.292.268	30.723.823
Ratei e risconti attivi	1.353.358	574.679
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	71.980.280	63.154.682
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	17.926	20.793
Immobilizzazioni materiali	400.056.259	406.095.944
Immobilizzazioni finanziarie	5.668.227	11.373.306
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	4.858	5.234
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	2.942.795	0
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	1.544.993	393.187
Crediti per imposte anticipate	405.402	79.426
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	15.281	36.919
TOTALE ATTIVITA' FISSE	410.655.741	418.004.809
TOTALE ATTIVITA'	482.636.021	481.159.491
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	21.159.637	23.146.211
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	6.774.815	7.125.578
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.172.147	1.075.971
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	6.988.095	6.787.697
Ratei e risconti passivi	3.010.964	3.231.105
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	39.105.658	41.366.562
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	43.956.120	41.212.263
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.780.997	1.760.494
Prestito Sociale	114.586.108	114.957.082
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	372.548	738.843
Fondi per rischi e oneri	1.830.622	667.079
Fondo trattamento fine rapporto	1.526.628	1.463.285
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	164.053.023	160.799.046
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	278.787.453	278.865.561
Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322
TOTALE PATRIMONIO NETTO	279.477.340	278.993.883
TOTALE PASSIVITA'	482.636.021	481.159.491

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)

	31/12/2025	31/12/2024
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	27.136.812	23.728.404
Totale liquidità immediata	27.136.812	23.728.404
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.033.246	1.954.635
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	526.735	578.306
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	1.432.381	1.887.799
Altre partecipazioni	5.788	5.788
Altri titoli	6.199.692	3.701.248
Totale liquidità differita	11.197.842	8.127.776
Rimanenze	32.292.268	30.723.823
Ratei e risconti attivi	1.353.358	574.679
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	71.980.280	63.154.682
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	17.926	20.793
Immobilizzazioni materiali	400.056.259	406.095.944
Immobilizzazioni finanziarie	5.668.227	11.373.306
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	4.858	5.234
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	2.942.795	0
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo	1.544.993	393.187
Crediti per imposte anticipate	405.402	79.426
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	15.281	36.919
TOTALE ATTIVITA' FISSE	410.655.741	418.004.809
TOTALE ATTIVITA'	482.636.021	481.159.491
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	21.159.637	23.146.211
Prestito sociale	93.866.499	67.918.162
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	6.774.815	7.125.578
Debiti tributari entro l'esercizio successivo	1.172.147	1.075.971
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	6.988.095	6.787.697
Ratei e risconti passivi	3.010.964	3.231.105
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	132.972.157	109.284.724
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	43.956.120	41.212.263
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.780.997	1.760.494
Prestito sociale	20.719.609	47.038.920
Debiti tributari oltre l'esercizio successivo	372.548	738.843
Fondi per rischi e oneri	1.830.622	667.079
Fondo trattamento fine rapporto	1.526.628	1.463.285
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	70.186.524	92.880.884
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	278.787.453	278.865.561
Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322
TOTALE PATRIMONIO NETTO	279.477.340	278.993.883
TOTALE PASSIVITA'	482.636.021	481.159.491

Tabella 8
Indicatori di solvibilità / liquidità

	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	32.874.622	21.788.120
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,84	1,53
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	582.354	(8.935.703)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	1,01	0,78

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 2025, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 1,84 (erano Euro 1,53 nel 2024) 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 2026 (Euro 47.458.610) 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(14.583.988)	620.562
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,83	1,01
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(46.876.256)	(30.103.261)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,46	0,52

Anche qui, come già per la Tabella 3, il Quick Test Ratio è inferiore a 1 e non viene raggiunto il punto di equilibrio. Questo però accadrebbe qualora venissero rimborsati tutti gli Euro 47.458.610 scadenti nel 2026. Perché l'indice sia pari a 1 si dovrebbe sostenere che Euro 39 milioni siano oggetto di rimborso e pertanto classificate tra le passività a breve, mentre i restanti Euro 14.583.988 dovrebbero rientrare tra quelle consolidate perché oggetto di nuove sottoscrizioni di deposito: questa tesi è sicuramente condivisibile, in quanto riduzioni di prestito sociale, nell'arco di un solo anno, di tale portata non si sono mai verificate e

andrebbero contro tutti i trend storici della Cooperativa. Pertanto non si ritiene che lo squilibrio, che emerge dall'indice della tabella di cui sopra, sia da considerare come un rischio effettivo.

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità =		
Attivo corrente - Passività Correnti	(60.991.877)	(46.130.042)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) =		
Attivo corrente / Passività correnti	0,54	0,58
Margine di tesoreria =		
Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(93.284.145)	(76.853.865)
Quoziente di tesoreria =		
(Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,30	0,30

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 2025, confrontati con quelli al 31 dicembre 2024, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

Strumenti finanziari "primari"	31/12/2025	31/12/2024
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	5	5
Attivo immobilizzato:		
Partecipazioni	1.124	2.538
Crediti verso Controllate	1.433	2.179
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	24	48
Titoli immobilizzati	3.048	6.568
Attivo circolante:		
Crediti verso clienti/soci	7.345	3.687
Fondo svalutazioni crediti	(1.725)	(1.732)
Crediti verso controllate/collegate	83	78
Crediti tributari	2.072	971
Altri crediti	1.444	1.926
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	6.200	3.701
Depositi bancari e postali	27.137	23.728
Totale strumenti finanziari attivi	48.236	43.743
Passivo:		
Debiti verso soci per finanziamenti	114.586	114.957
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	65.116	64.358
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.781	1.760
Depositi cauzionali da clienti/soci	4.344	4.029
Acconti per assegnazioni alloggi	216	1.211
Debiti verso fornitori	6.775	7.126
Debiti verso controllate/collegate	159	76
Debiti tributari	1.400	1.815
Altri debiti	904	1.470
Totale strumenti finanziari passivi	195.281	196.802

- 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 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, già 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 195 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 114,5 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 4,5 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 65 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 6,8 milioni da Debiti verso fornitori, per Euro 1,5 milioni da Debiti Tributari, dati soprattutto (Euro 0,7 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 consistente, 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, 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 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 2025, 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 (Euro 216 migliaia) 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 simile a quelli resi.

Nella classificazione in bilancio le cauzioni, pari a Euro 4,3 milioni, 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 2026, ammontanti a Euro 21,1 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2027 al 2030, ammontanti a Euro 25,6 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2030, ammontanti ad altrettanti Euro 18,4 milioni. Le scadenze entro i 12 mesi sono diminuite per Euro 2 milioni rispetto al 2024; il motivo di questa minore esposizione a breve è da ricercare nella chiusura di tre finanziamenti con Banca Intesa (ammontanti a circa Euro 11.000.000), sostituiti da un unico mutuo di importo simile: con i primi il capitale rimborsabile nei 12 mesi era pari a Euro 1,9 milioni, con il secondo è sceso a Euro 1 milione.

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 27,1 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie, mentre i titoli restano divisi tra quelli che ancora sono soggetti a pegno e pertanto “immobilizzati” in bilancio (per un valore totale di Euro 3 milioni) e quelli che, liberi da vincoli, possono essere riportati nell’ambito dell’attivo circolante (Euro 6,2 milioni).

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 32,3 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti da soci e clienti per un totale di Euro 4 milioni: di questo importo, Euro 0,2 milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre i restanti Euro 3,8 milioni saranno introitati soprattutto nel corso del 2026.

- 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 7,3 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 5,6 milioni (di cui Euro 3,9 verso Anteo Impresa Sociale, come spiegato in seguito). 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 2025, a fronte di stanziamenti di nuovi fondi per Euro 199.930, sono stati rilasciati precedenti allocazioni per Euro 207.007, di cui Euro 65.401 per utilizzo del fondo a chiusura di crediti non più esigibili e Euro 141.606 come sopravvenienze attive. È interessante rilevare come anche nel 2025 l’ammontare dei fondi si sia ridotto rispetto all’anno precedente per Euro 7.077, 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.
 - Va evidenziato che buona parte dei crediti verso clienti sia costituita dalla posizione aperta con Anteo Impresa Sociale, società che ha acquisito la partecipazione in Consorzio Il Sole, prevedendo il pagamento del 50% del prezzo di vendita nell’arco dei successivi 4 anni. Al 31 dicembre 2025 tale credito ammonta a Euro 3.861.063 ed è garantito attraverso una fideiussione assicurativa.
 - per i titoli immobilizzati, ammontanti a Euro 3 milioni, e quelli classificati nell’Attivo Circolante, per Euro 6,2 milioni, si rileva che il soggetto emittente è lo Stato Italiano (BTP), per cui si ritiene ragionevolmente che non sussistano 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 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) è in vigore dal 15/07/2022 nella sua formulazione definitiva, introdotta dal secondo correttivo di cui al D.lgs. 83/2022.

Quest'ultimo intervento legislativo si segnala 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 vengono 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 nuovo 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 definita 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 proposito, 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 2025) può così essere sintetizzato (dati in migliaia di Euro):

	gen-26	feb-26	mar-26	apr-26	mag-26	giu-26	lug-26	ago-26	set-26	ott-26	nov-26	dic-26	
Saldo Cassa e Banca Iniziale	27.137	2.609	2.129	2.190	2.993	4.163	2.563	3.252	2.243	3.390	4.816	6.690	
Flusso attività operativa	5.278	(1.154)	898	2.044	350	(265)	1.719	(1.354)	1.432	2.358	(2.539)	5.345	14.112
Investimenti erogazioni finanziamenti	(222)	(187)	576	0	3.596	(61)	111	(46)	(46)	(46)	(46)	111	3.740
Raccolta prestito sociale	0	1.474	1.345	0	0	237	0	1.000	1.200	0	5.000	18.274	28.530
Rimborso quota capitale mutui	573	1.898	6.329	3.840	4.601	3.629	3.309	1.006	3.022	3.891	2.253	1.510	35.861
Pagamento interessi passivi	(29.103)	(413)	(2.123)	(995)	(2.514)	(1.096)	(897)	(413)	(1.044)	(650)	(364)	(6.696)	(46.308)
Rimborso prestito sociale	(157)	(66)	(501)	(112)	(128)	(280)	(109)	(62)	(260)	(101)	(42)	(358)	(2.176)
	(897)	(2.032)	(6.463)	(3.974)	(4.735)	(3.764)	(3.444)	(1.140)	(3.157)	(4.026)	(2.388)	(1.644)	(37.664)
Saldo Cassa e Banca Finale	2.609	2.129	2.190	2.993	4.163	2.563	3.252	2.243	3.390	4.816	6.690	23.232	

a) Flusso attività operativa	14.112
b) Investimenti	3.740
c) Erogazioni finanziamenti	28.530
d) Raccolta prestito sociale	35.861
e) Pagamenti interessi passivi	(2.176)
f) Rimborso quota capitale mutui	(46.308)
g) Rimborso prestito sociale	(37.664)
h) Giacenza di cassa al 31/12/26	23.232

A seguito di questi dati aggregati, il DSCR per i 12 mesi del 2026 è così calcolato:

DSCR	$[(a) + (b) + (c) + (d) + (e)] / [(f) + (g)] = 0,9535$
------	--

Mentre quello rettificato con la giacenza di cassa al 31 dicembre 2026 è:

DSCR rettificato	$[(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (h)] / [(f) + (g)] = 1,2302$
------------------	--

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 1,2302 sopra la soglia di allerta di 1 e migliorativo rispetto all'indice riportato nella Relazione al Bilancio 2024 e pari a 1,0229.

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 2025 vi sono circa Euro 36.000 di crediti ancora in essere aventi scadenza oltre i 60 giorni, di cui Euro 30.000 verso due fornitori per contestazioni dovute ad interventi costruttivi in corso di realizzazione e da cui sono emersi vizi ancora da sanare;
- 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, per Euro 1,4 milioni, ad oggi regolarmente rimborsato;
- 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. Partecipazioni societarie

11.1 Impresa controllata

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 demolire il fabbricato e trasferire la proprietà dell'area, 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, indirettamente, 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 di allora 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.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB fece 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, valorizzando ogni m² di SLP a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione produsse una perdita di Euro 1.583.818, con conseguente patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820. Dopo l'approvazione del bilancio 2019, l'Assemblea Straordinaria dei Soci coprì la perdita e contestualmente aumentò il capitale sociale di Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000). Gli esercizi successivi hanno sempre chiuso con perdite superiori a Euro 260.000, fino agli ultimi esercizi, in cui il brusco aumento dei tassi di interesse ha portato perdite anche vicine agli Euro 400.000.

Nell'esercizio 2025 si sono riavviati i lavori per la progettazione del piano urbanistico, dopo che una precedente versione era rimasta per lungo tempo ferma presso gli Uffici Comunali. Con il nuovo progetto è stata recepita la richiesta della Pubblica Amministrazione di ridurre le volumetrie sviluppabili, scendendo da 26.800 mq a 23.400 mq. Questa riduzione ha provocato anche un necessario riallineamento del valore delle rimanenze, appostando a bilancio una svalutazione di oltre Euro 900.000: sommata ai costi che annualmente questa Società matura (oneri finanziari, imposte sui terreni, spese di gestione), la perdita per il 2025 è stata di Euro 1.306.998. Per far fronte a questa perdita i soci di Immobiliare CFG hanno conferito riserve per Euro 2.000.000, che per UniAbita ha significato un aumento del valore di carico della partecipazione per Euro 1.600.000: avendo incrementato ulteriormente il fondo svalutazione della partecipazione per Euro 1.053.746, il valore a chiusura dell'attuale bilancio è di Euro 829.441.

11.2 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 31/12/2025 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 31/12/2025 evidenzia un'utile di Euro 527, contro una perdita 2024 di Euro 675; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 22.868, rispetto agli Euro 22.342 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.717, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 717.

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 2013 si modificò l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita di altri due operatori, e sul finire di quell'anno venne modificato lo Statuto e l'Oggetto Sociale, in funzione delle nuove attività che la Cooperativa avviò a partire dal 2015 e concernenti la gestione di immobili di terzi e l'offerta di servizi di locazione per un medio-breve periodo.

Dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà è indivisa tra le 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.

12. 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 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA SONCINO 1, 20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
Codice Fiscale	02512940962
Numero Rea	MI 14765666
P.I.	02512940962
Capitale Sociale Euro	4.667.719
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.0
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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	4.858	5.234
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	4.858	5.234
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	17.926	20.793
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
7) altre	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	17.926	20.793
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	399.015.513	405.939.615
2) impianti e macchinario	24.276	66.874
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	37.965	50.722
5) immobilizzazioni in corso e acconti	978.505	38.733
Totale immobilizzazioni materiali	400.056.259	406.095.944
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	829.441	2.202.971
b) imprese collegate	19.000	19.000
d-bis) altre imprese	275.447	316.563
Totale partecipazioni	1.123.888	2.538.534
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.432.889	2.178.637
Totale crediti verso imprese controllate	1.432.889	2.178.637
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	23.610	47.953
Totale crediti verso altri	23.610	47.953
Totale crediti	1.496.499	2.266.590
3) altri titoli	3.047.840	6.568.182
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.668.227	11.373.306
Totale immobilizzazioni (B)	405.742.412	417.490.043
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	27.469.213	29.437.976
4) prodotti finiti e merci	4.823.055	1.285.847
Totale rimanenze	32.292.268	30.723.823
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.033.246	1.954.635
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.942.795	-
Totale crediti verso clienti	5.976.041	1.954.635
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.668	77.603
Totale crediti verso imprese collegate	82.668	77.603
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	526.735	578.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.544.993	393.187
Totale crediti tributari	2.071.728	971.493
5-ter) imposte anticipate	405.402	79.426
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.349.713	1.810.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.281	36.919
Totale crediti verso altri	1.364.994	1.847.115
Totale crediti	9.900.833	4.930.272
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	5.788	5.788
6) altri titoli	6.199.692	3.701.248
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.205.480	3.707.036
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	27.072.420	23.657.570
2) assegni	0	-
3) danaro e valori in cassa	64.392	70.834
Totale disponibilità liquide	27.136.812	23.728.404
Totale attivo circolante (C)	75.535.393	63.089.535
D) Ratei e risconti	1.353.358	574.679
Totale attivo	482.636.021	481.159.491
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.667.719	4.900.149
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	14.259.929	14.221.432
V - Riserve statutarie	16.312.346	16.196.521
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	689.887	128.322
Totale patrimonio netto	279.477.340	278.993.883
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.171.388	0
4) altri	659.234	667.079
Totale fondi per rischi ed oneri	1.830.622	667.079
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.526.628	1.463.285
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.866.499	67.918.162
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.719.609	47.038.920
Totale debiti verso soci per finanziamenti	114.586.108	114.957.082

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.159.637	23.146.211
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.956.120	41.212.263
Totale debiti verso banche	65.115.757	64.358.474
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.344.457	4.029.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.780.997	1.760.494
Totale debiti verso altri finanziatori	7.125.454	5.790.085
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	215.860	1.211.350
Totale acconti	215.860	1.211.350
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.774.815	7.125.758
Totale debiti verso fornitori	6.774.815	7.125.758
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.709	20.325
Totale debiti verso imprese controllate	22.709	20.325
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	138.915	55.847
Totale debiti verso imprese collegate	138.915	55.847
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.172.147	1.075.971
esigibili oltre l'esercizio successivo	372.548	738.843
Totale debiti tributari	1.544.695	1.814.814
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	105.971	95.774
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	105.971	95.774
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.160.183	1.374.630
Totale altri debiti	1.160.183	1.374.630
Totale debiti	196.790.467	196.804.139
E) Ratei e risconti	3.010.964	3.231.105
Totale passivo	482.636.021	481.159.491

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.678.273	24.106.823
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.537.208	(14.195)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(1.968.763)	(5.418.518)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	427.419	1.012.927
altri	8.596.947	8.371.293
Totale altri ricavi e proventi	9.024.366	9.384.220
Totale valore della produzione	31.271.084	28.058.330
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.594.610	7.762
7) per servizi	19.301.815	16.270.900
8) per godimento di beni di terzi	362.139	280.831
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.699.027	1.667.468
b) oneri sociali	477.829	473.508
c) trattamento di fine rapporto	151.610	146.204
e) altri costi	38.848	34.443
Totale costi per il personale	2.367.314	2.321.623
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.587	16.457
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	889.567	1.037.283
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	216.583	87.502
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	199.930	185.405
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.327.667	1.326.647
14) oneri diversi di gestione	1.472.457	1.143.039
Totale costi della produzione	29.426.002	21.350.802
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.845.082	6.707.528
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	5.841.166	-
altri	367.218	18.326
Totale proventi da partecipazioni	6.208.384	18.326
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	72.500	72.500
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	72.500	72.500
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	257.923	193.731
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	43.657	117.029
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	87.274	68.283
Totale proventi diversi dai precedenti	87.274	68.283
Totale altri proventi finanziari	461.354	451.543
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	4.738.570	5.532.022
Totale interessi e altri oneri finanziari	4.738.570	5.532.022

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.931.168	(5.062.153)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.054.740	328.901
Totale svalutazioni	1.054.740	328.901
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.054.740)	(328.901)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.721.510	1.316.474
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.186.211	1.139.203
imposte relative a esercizi precedenti	-	11.154
imposte differite e anticipate	845.412	37.795
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.031.623	1.188.152
21) Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	689.887	128.322
Imposte sul reddito	2.031.623	1.188.152
Interessi passivi/(attivi)	4.277.216	5.080.479
(Dividendi)	(363)	(18.326)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(6.208.021)	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	790.342	6.378.627
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	145.877	140.676
Ammortamenti delle immobilizzazioni	911.154	1.053.740
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.471.254	601.808
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	48.949
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.528.285	1.845.173
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.318.627	8.223.800
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.655.127	5.194.316
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.021.406)	523.718
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(350.943)	(2.647.456)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(778.679)	(49.891)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(220.141)	(762.260)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.714.925)	6.174.174
Totale variazioni del capitale circolante netto	(4.430.967)	8.432.601
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.112.340)	16.656.401
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(4.667.929)	(5.407.465)
(Imposte sul reddito pagate)	(381.739)	(1.102.605)
Dividendi incassati	363	18.326
(Utilizzo dei fondi)	(100.687)	(502.576)
Altri incassi/(pagamenti)	0	-
Totale altre rettifiche	(5.149.992)	(6.994.320)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(6.262.332)	9.662.081
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.188.400)	(1.186.506)
Disinvestimenti	681.780	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(18.720)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(857.408)	(685.140)
Disinvestimenti	8.195.425	380
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(21.898)	37.031

Disinvestimenti	1.000.000	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	7.790.779	(1.834.235)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.595.861)	2.804.284
Accensione finanziamenti	4.079.226	557.566
(Rimborso finanziamenti)	(370.974)	(9.966.022)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	11.000	11.250
(Rimborso di capitale)	(243.430)	(258.406)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.879.961	(6.851.328)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.408.408	976.518
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	23.657.570	22.675.864
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	70.834	76.022
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	23.728.404	22.751.886
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	27.072.420	23.657.570
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	64.392	70.834
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	27.136.812	23.728.404
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

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

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 689.887.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'economia mondiale è stata caratterizzata, nel corso del 2025, da una crescita globale moderata, in lieve rallentamento rispetto al periodo post-pandemico. Politiche monetarie ancora restrittive, con tassi elevati che hanno frenato i processi di investimento, un commercio internazionale debole, soprattutto a seguito di tariffe e dazi imposti dai governi nazionali, e tensioni geopolitiche crescenti in ampie zone del mondo hanno concorso ad una crescita che nella media è stata intorno al 3%.

L'Europa ha purtroppo segnato un andamento ancora più modesto, con medie che non hanno spesso superato l'1%, risultando una delle aree più deboli tra le economie avanzate. Le ragioni sono sicuramente da ricercare nella politica monetaria restrittiva, promossa da anni dalla Banca Centrale Europea, che ha mantenuto tassi elevati per contenere l'inflazione, a sua volta ancora influenzata da prezzi dell'energia volatili e fortemente dipendenti dalle dinamiche internazionali. In questo contesto i consumi delle famiglie sono stati modesti, sia per la perdita del potere di acquisto, acuita negli anni di alta inflazione, che per un livello di fiducia molto basso, e l'industria si è mantenuta in uno stato di crisi generalizzato, dati costi di materie prime e energia elevati ed il calo della domanda globale. Un esempio di questo stato di difficoltà è la Germania, la cui crescita sostanzialmente nulla ha trascinato tutta l'area in uno stato di apatia.

Del resto, debolezze strutturali, quali bassa produttività, invecchiamento demografico, frammentazione economica tra i diversi paesi e regioni e un ritardo tecnologico rispetto a Stati Uniti e Cina non fanno prevedere un'inversione di tendenza nel breve periodo. Fino a qualche settimana fa si potevano intravedere segnali positivi da un imminente riduzione della pressione monetaria, motivata da una timida riduzione dell'inflazione, ma l'aumento dell'instabilità e dei conflitti comporterà nuova incertezza.

In questo scenario si inserisce l'economia italiana, la cui crescita dello 0,7%-0,9% resta in linea con quella europea. I punti di forza restano un buon livello occupazionale, che dà sostegno ai consumi, un export ancora vivace nonostante i dazi crescenti, soprattutto nei settori della meccanica, agroalimentare e lusso, e un turismo molto forte. Permangono però elementi di debolezza strutturali, come un elevato debito pubblico e un'industria debole, fortemente esposta con la Germania, di cui risente il rallentamento.

In questo quadro di sostanziale stabilità, l'esercizio 2025 per UniAbita si è sviluppato in linea con i risultati conseguiti negli ultimi anni, sia in termini di fatturato che di contenimento dei costi. Anche per quest'anno il risultato dell'esercizio risulta condizionato dagli oneri finanziari, pur se va segnalato una loro riduzione per circa Euro 800 mila (-14%), grazie ad una miglior gestione, nel corso dell'esercizio, dell'indebitamento bancario.

L'attività edilizia relativa alla proprietà indivisa è stata molto vivace. Sono stati messi in lavorazione più di 50 appartamenti, finanziati dai due bandi regionali conseguiti nel 2024, a cui se ne sono aggiunti altri 43, coperti con risorse proprie: queste unità beneficiano di ristrutturazioni radicali se non integrali e, una volta ultimate, vengono messe a reddito assegnandole ai soci. Questo ha anche comportato un incremento sostanziale dei costi di manutenzione, per oltre Euro 2 milioni.

Negli stabili, oltre alle regolari attività di ristrutturazione, necessarie per il mantenimento in efficienza del patrimonio, va segnalato l'intervento di riqualifica di 15 impianti ascensori in 8 diversi caseggiati: anche per queste opere UniAbita beneficia del supporto pubblico, in questo caso sottoforma del credito d'imposta (pari al 75% dei costi sostenuti), trattandosi di lavori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si rimarca ancora una volta che UniAbita prosegue nella politica, avviata da tempo, di costante monitoraggio del proprio patrimonio e di programmazione di lavori di ristrutturazione e manutenzione, con la finalità di mantenere alti gli standard qualitativi degli immobili, l'efficienza degli stessi e la soddisfazione dei soci abitanti.

Per la proprietà divisa, nel 2025 è stato terminato l'intervento di Residenze Boccaccio, mentre è stato avviato il nuovo Sintonia, prima con l'acquisizione dell'ex Cinema Elena e poi con la sua demolizione e smaltimento dei rifiuti prodotti, propedeutici all'attività costruttiva, da avviare nel 2026. Un ulteriore sforzo finanziario è stato fatto per l'acquisizione di un complesso immobiliare, composto da più unità strumentali e abitative, in via Fiorani a Sesto San Giovanni, che sarà oggetto di completa riqualificazione nei prossimi anni.

Il 2025 resta caratterizzato dalla dismissione di due asset molto importanti nella storia recente della Cooperativa. La prima è stata la cessione della partecipazione di Consorzio Il Sole, che ha portato alla rilevazione di una plusvalenza di oltre Euro 6 milioni, che positivamente impatta sull'attuale bilancio, e la seconda è la sottoscrizione di un preliminare di vendita del Villaggio Turistico Borgo Magliano: l'atto definitivo, previsto per maggio 2026, permetterà di ridurre l'esposizione debitoria e, soprattutto, i rischi legati ad una gestione della struttura che, nel tempo, si è rivelata molto onerosa.

Principi di redazione

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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.

Sono stati rispettati ai sensi dell'art. 2423, co. 4, Codice Civile, gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta dell'azienda.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

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

Rispetto all'esercizio precedente non è stato modificato alcun principio contabile applicato.

Correzione di errori rilevanti

Il bilancio dell'esercizio precedente non presenta errori significativi, pertanto, non è stato necessario procedere ad alcuna correzione.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo del corrispondente dell'esercizio precedente. Le voci sono comparabili, non è stato necessario effettuare 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 costituiti 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 intitolato "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 prospettivamente 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 precedenti 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 cespiti 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 superficaria, 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 costituiti 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 simili.

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.

Si segnala che, ai sensi dell'atto integrativo delle condizioni economiche relative al finanziamento concesso da Banca Intesa Sanpaolo n. 00/23004703 del 07/02/2025, UniAbita dichiara:

- di aver dedicato, nel corso dell'anno 2025, lo 0,88% del fatturato annuale 2025 ad attività di sostegno della comunità, per un ammontare complessivo di euro 329.205;
- di aver erogato, nel corso dell'anno 2025, 5,6 ore di formazione per dipendente, su tematiche di sostenibilità ambientale e sociale, pari a un monte complessivo di 218 ore.

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 4.858 contro Euro 5.234 al 31 dicembre 2024, registrano una diminuzione di Euro 376 e sono rappresentati dalle quote di capitale 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	5.234	(376)	4.858
Totale crediti per versamenti dovuti	5.234	(376)	4.858

Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 405.742.412, mentre al 31 dicembre 2024 ammontavano a Euro 417.490.043, registrando pertanto un decremento di Euro 11.747.631. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 17.926, da immobilizzazioni materiali per Euro 400.056.259 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 5.668.227.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono diminuite di Euro 2.867 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
17.926	20.793	(2.867)

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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio 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

	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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	0	0	20.793	0	0	0	20.793
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	-	18.720	-	-	-	18.720
Ammortamento dell'esercizio	-	-	21.587	-	-	-	21.587
Totale variazioni	-	-	(2.867)	-	-	-	(2.867)
Valore di fine esercizio							
Costo	153.811	65.000	884.031	180.018	180.000	808.707	2.271.567
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	65.000	866.105	174.729	72.000	808.707	2.138.173
Svalutazioni	2.179	-	-	5.289	108.000	-	115.468
Valore di bilancio	0	0	17.926	0	0	0	17.926

La variazione negativa delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio pari a Euro 2.867, deriva dal combinato effetto di:

- sviluppo del software per la gestione dei contratti di assegnazione in godimento e locazione per Euro 8.320;
- implementazione del software di gestione finanziaria DocFinance per complessivi Euro 10.400;
- ammortamenti pari a Euro 21.587.

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 31/12/2025, 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 negativa di Euro 6.039.685.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
400.056.259	406.095.944	(6.039.685)

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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	234.670	3.689	-	10.269	2.925.595	3.174.223
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(5.172.854)	(38.193)	0	(12.525)	(1.985.823)	(7.209.395)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	413.732	-	-	0	-	413.732
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(484.631)	-	-	-	-	(484.631)
Ammortamento dell'esercizio	870.972	8.094	-	10.501	-	889.567
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	216.583	-	-	-	-	216.583
Totale variazioni	(6.924.102)	(42.598)	0	(12.757)	939.772	(6.039.685)
Valore di fine esercizio						
Costo	188.261.411	7.074.360	42.287	1.853.458	978.505	198.210.021
Rivalutazioni	234.936.832	-	-	-	-	234.936.832
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.952.860	7.050.084	42.287	1.815.493	-	28.860.724
Svalutazioni	4.229.870	-	-	-	-	4.229.870
Valore di bilancio	399.015.513	24.276	0	37.965	978.505	400.056.259

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia una variazione negativa pari a Euro 6.924.102, data da:

- incrementi per opere capitalizzate nell'anno per Euro 234.670: si tratta della riqualificazione di 15 impianti ascensori su 8 diversi stabili. L'importo dei lavori è stato di Euro 1.985.823, di cui il 75% finanziato con credito fiscale per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed Euro 485.191 addebitati ai soci abitanti; la parte residua è stata portata ad incremento del valore dei rispettivi immobili;
- contestualmente per 6 stabili è stato necessario incrementare i fondi svalutazione per Euro 216.583: per la loro spiegazione si rimanda al successivo paragrafo "*Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno*";
- a riduzione del valore dei cespiti sono stati allocati ammortamenti per Euro 870.972;
- si sono registrate cessioni di immobili per un valore di Euro 898.363, dato dal valore di carico iniziale per Euro 413.732 e dalla rivalutazione stanziata nel 2008 per Euro 484.631 (nella tabella di sopra

questo importo è stato inserito con valore negativo nella riga "*Rivalutazioni effettuate nell'esercizio*"). Gli immobili ceduti sono 7 appartamenti in Torre Boldone, in provincia di Bergamo: queste unità furono acquistate nel 2007 da Corcab Lombardia e locati nel corso degli anni a clienti (non soci).

- più significativi sui dati di bilancio sono state le riclassifiche di alcuni cespiti, spostati dalle Immobilizzazioni all'Attivo Circolante in quanto destinati ad alienazione o soggetti a trasformazioni nell'ambito delle attività di produzione divisa. Si tratta di:

Appartamento Torre Boldone	(111.420)
Villaggio Borgo Magliano	(3.715.465)
Capannone Via Fiorani	(414.105)
Area Via Gerosa	(931.864)
Totale	(5.172.854)

Nella riclassificazione dei cespiti del Villaggio Borgo Magliano, oltre al valore delle unità immobiliari sopra riportate, sono da aggiungere anche i valori di impianti (Euro 38.193) e Altre Immobilizzazioni Immateriali (Euro 12.525).

Nella voce "Impianti e Macchinario", oltre alla riclassifica di cui sopra, si sono registrati incrementi per Euro 3.689 (acquisto di impianto di videoconferenza) e ammortamenti per Euro 8.094, mentre in "Altre Immobilizzazioni Materiali" ci sono stati incrementi per Euro 10.269 (computer e macchine elettroniche) e ammortamenti per Euro 10.501.

Nella voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" residua un saldo di Euro 978.505, dato da investimenti sostenuti per il rifacimento della facciata dello stabile di Via Brunelleschi 43: agli Euro 38.733 già contabilizzati nel 2024, si sono sommati Euro 939.772 per lavori eseguiti nel corrente esercizio. I lavori si concluderanno regolarmente nei primi mesi del 2026.

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.

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 sono stati effettuati sei accantonamenti ai fondi svalutazione di altrettanti immobili, per un totale di Euro 216.583:

Via Carlo Villa 6	37.939
Via Papa Giovanni XXIII 1	49.277
Via Marconi 121	68.367
Via Moncenisio 8	31.282
Viale Rinascita 80	22.830
Via Aurora 1-3-5	6.888
Totale	216.583

Nel corso del 2025, 15 impianti ascensori su 8 diversi stabili sono stati oggetto di riqualificazione. Al netto del credito di imposta per "Abbattimento barriere architettoniche" (pari al 75% dei costi sostenuti) e l'importo addebitato ai soci, sono residuati oneri a carico della Cooperativa per Euro 234.670, capitalizzati in quanto trattasi di interventi di ristrutturazione. Per 6 stabili si è però reso necessario il prudenziale accantonamento di un fondo svalutazione, in quanto il valore di carico a bilancio è già in linea con quello di mercato e non c'è spazio, al momento, per ulteriori incrementi.

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 intitolato "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.

Della rivalutazione iniziale del 2008 per Euro 235.578.061, nell'attuale bilancio resta iscritto un saldo di Euro 234.876.455: nel tempo sono stati scaricati, in quanto alienati, i valori di rivalutazione di un immobile in via Montegrappa per Euro 156.598 (anno 2010) e le unità di Torre Boldone per Euro 545.008 (anno 2025).

Nelle Riserve di Rivalutazione del Patrimonio Netto continua però ad essere esposto il valore di Euro 238.949.860, comprendendo perciò anche le unità alienate, in quanto nel 2008 si fece la scelta di non effettuare il versamento opzionale dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del 1,5% (percentuale prevista per gli immobili non ammortizzabili): 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 delle unità cedute continua ad essere iscritta nella voce Riserve di Rivalutazione anche se gli immobili non sono 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 5.705.079:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.668.227	11.373.306	(5.705.079)

Sono costituite da Partecipazioni per Euro 1.123.888, da crediti finanziari per Euro 1.496.499 e da altri titoli per Euro 3.047.840.

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	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 nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	3.024	3.024	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.600.000	-	-	1.600.000	(3.515.240)
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	1.919.784	-	43.145	1.962.929	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	1.053.746	-	995	1.054.741	-
Altre variazioni	-	-	-	-	(5.102)
Totale variazioni	(1.373.530)	-	(41.116)	(1.414.646)	(3.520.342)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.228.944	19.000	278.508	3.526.452	3.047.840
Svalutazioni	2.399.503	-	3.061	2.402.564	-
Valore di bilancio	829.441	19.000	275.447	1.123.888	3.047.840

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 1.496.499, contro Euro 2.266.590 del 2023, registrando pertanto un decremento di Euro 770.091.

Nella voce Crediti verso Imprese Controllate sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 1.432.889, 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, per un importo complessivo di Euro 23.610, sono stati iscritti crediti fruttiferi verso Coop. Dar per Euro 10.274 e verso Coop. Urbanistica Nuova in L.C.A. per Euro 13.336 (quest'ultimo 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	2.178.637	(745.748)	1.432.889	1.432.889
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	0	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	47.953	(24.343)	23.610	23.610
Totale crediti immobilizzati	2.266.590	(770.091)	1.496.499	1.496.499

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	(1.306.998)	766.992	613.594	80,00%	829.441
Totale								829.441

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 demolire il fabbricato e trasferire la proprietà dell'area, 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, indirettamente, 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 restare 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 di allora 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.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB fece 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 veniva valorizzato a Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllante UniAbita. Questa svalutazione produsse una perdita di Euro 1.583.818, con conseguente patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820. Dopo l'approvazione del bilancio 2019 si rese necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita e un contestuale aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000). Gli esercizi successivi hanno sempre chiuso con perdite superiori a Euro 260.000, fino agli ultimi esercizi, in cui il brusco aumento dei tassi di interesse ha portato perdite anche vicine agli Euro 400.000.

Nell'esercizio 2025 si sono riavviati i lavori per la progettazione del piano urbanistico, dopo che una precedente versione era rimasta per lungo tempo ferma presso gli Uffici Comunali. Purtroppo con il nuovo progetto è stata recepita la richiesta della Pubblica Amministrazione di ridurre le volumetrie sviluppabili, scendendo da 26.800 mq a 23.400 mq. Questa riduzione ha provocato anche un necessario riallineamento del valore delle rimanenze, svalutate per oltre Euro 900.000: insieme ai costi che annualmente questa Società matura (oneri finanziari, imposte sui terreni, spese gestione), la perdita per il 2025 è stata di Euro 1.306.998. Per far fronte a questa perdita i soci di Immobiliare CFG hanno conferito riserve per Euro 2.000.000, che per UniAbita ha significato un aumento del valore di carico della partecipazione per Euro 1.600.000: avendo incrementato ulteriormente il fondo svalutazione della partecipazione per Euro 1.053.746, il valore a chiusura dell'attuale bilancio è di Euro 829.441.

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
- Valore di carico	3.228.944	1.628.944	1.600.000
- Fondo svalutazione	(2.399.503)	(1.345.757)	(1.053.746)
Valore di iscrizione in Bilancio	829.441	283.187	546.254

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	527	22.868	5.717	25,00%	5.000
Building Life S.r.l.	Cinisello Balsamo	13798630961	10.000	1.105	11.105	4.442	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 dicembre 2025 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 dicembre 2025 evidenzia un'utile di Euro 527, contro una perdita 2024 di Euro 675; il Patrimonio Netto si è attestato a Euro 22.868, rispetto agli Euro 22.342 del precedente esercizio. La quota di Patrimonio Netto attribuibile a UniAbita (25,00%) è pari a Euro 5.717, e, stante un valore di carico della partecipazione di Euro 5.000, risulta una differenza positiva per Euro 717.

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 2013 si modificò l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita di altri due operatori, e sul finire di quell'anno venne modificato lo Statuto e l'Oggetto Sociale, in funzione delle nuove attività che la Cooperativa avviò a partire dal 2015 e concernenti la gestione di immobili di terzi e l'offerta di servizi di locazione per un medio-breve periodo.

Dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà è indivisa tra le 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 & Dickinson 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	1.432.889	40.000	23.610	1.496.499

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Totale	1.432.889	40.000	23.610	1.496.499

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	275.447
Crediti verso imprese controllate	1.432.889
Crediti verso imprese collegate	40.000
Crediti verso altri	23.610
Altri titoli	3.047.840

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Ente Consortile di Mutualità	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26
Coop. Lombardia Soc. Coop.	500
Cooperfidi Soc. Coop.	2.066
Coop. DAR Soc. Coop.	12.066
Immobiliare Valpetrosa S.r.l.	52
Coop. Nazionale Soci dell'Unità	516
Finanza per le Cooperative	77.470
Coop. Agricola	171.937
Banca di Credito Cooperativo (SSG)	6.261
Finabita Soc. Coop.	2.066
F.do Svalutazione Finabita Soc. Coop.	(2.066)
Coop. Sociale Lotta contro l'Emarginazione	516
Banca Credito Cooperativo della Maremmana	3.024
Consorzio Maremmare	250
Finpro Soc. Coop.	505
Totale	275.447

Titoli classificati nelle Immobilizzazioni Finanziarie

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 a garanzia delle linee di credito erogate. Il pegno vincola il mantenimento in essere dei titoli, 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".

Si segnala che rispetto al bilancio 2024 il BTP 3,50%, in carico per Euro 3.504.857, è stato riclassificato tra i titoli dell'Attivo Circolante, in quanto scadente il successivo 15 gennaio.

Tutti i titoli iscritti tra le immobilizzazioni a fine 2025 hanno un valore di carico in linea o inferiore al rispettivo fair value, salvo un BTP, scadente nel 2029, il cui valore è superiore del 2,11% 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 32.292.268, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 30.723.823, registrando pertanto un incremento di Euro 1.588.445.

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	29.437.976	(1.968.763)	27.469.213
Prodotti finiti e merci	1.285.847	3.537.208	4.823.055
Totale rimanenze	30.723.823	1.568.445	32.292.268

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 27.469.213 (Euro 29.437.976 al 31 dicembre 2024), 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 2025.

Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 4.823.055, cresciuta di Euro 3.537.208 rispetto agli Euro 1.285.847 al 31 dicembre 2024) sono classificati i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 4.173.558, costituiti da unità immobiliari i cui lavori sono stati del tutto ultimati, e le Merci, pari a Euro 649.497, dati da immobili acquisiti per l'assegnazione in proprietà a soci e clienti.

Si tenga conto che, rispetto al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2024 ed approvato nel 2025, nella voce "Prodotti Finiti e Merci" della colonna "2024", l'importo di Euro 1.285.847 comprende i valori dei box di via Messico a Paderno Dugnano (Euro 176.422) e di via Martiri delle Foibe a Lesmo (Euro 61.975), inizialmente classificati tra i "Lavori in corso su ordinazione": trattandosi di immobili già ultimati e messi a reddito tramite contratti di locazione, l'appostazione tra i "Prodotti Finiti" è più corretta e la modifica anche nei valori del 2024 è stata fatta per agevolare la lettura ed il confronto tra i due bilanci.

Il significativo aumento dei Prodotti Finiti e Merci, in particolar modo della sottocategoria Prodotti Finiti, rispetto al 2024 è dovuto a:

- spostamento da Immobilizzazione all'Attivo Circolante di un appartamento ubicato a Torre Boldone, in provincia di Bergamo, per Euro 87.208; altre 7 unità del medesimo complesso sono state cedute nel corso del 2025 e anche questa è destinata all'alienazione, possibilmente già entro il 2026. Il valore di

carico, che tiene conto di una svalutazione di Euro 24.212, è stato calcolato tenendo conto dei prezzi medi con cui sono stati ceduti anche gli altri appartamenti;

- spostamento da Immobilizzazione all'Attivo Circolante dei beni e unità facenti parte del Villaggio Borgo Magliano, in Magliano in Toscana, a seguito del contratto preliminare, sottoscritto a dicembre 2025, con cui UniAbita si impegna alla cessione di questo complesso nel corso del 2026. Il valore di carico è pari a Euro 3.450.000, così come convenuto nella contrattazione con l'acquirente, e tiene pertanto conto di una svalutazione, rispetto alle precedenti valutazioni, di Euro 316.183.

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

Descrizione	Rimanenza 31/12 /2025	Rimanenza 31/12/2024	Variazione
Via Adriano Milano	222.242	223.840	(1.598)
Via Monte Pasubio Monza	53.989	53.989	-
Torricelli Cinisello Balsamo	393.772	426.987	(33.215)
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	797.413	1.050.650	(253.237)
Bergamella Quadrifoglio (Lotto D) Sesto San Giovanni	333.007	295.929	37.078
Bicocca Milano	238.849	261.000	(22.151)
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	8.330.400	9.542.922	(1.212.522)
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	570.697	570.697	-
Via Partigiani Cinisello Balsamo	558.401	558.401	-
Lumiere Milano	1.152.918	1.716.601	(563.683)
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.117.673	3.117.673	-
Residenza Boccaccio Sesto San Giovanni	2.888.391	9.755.534	(6.867.143)
Borgo Cascina Gatti Sesto San Giovanni	1.494.465	1.369.665	124.800
Sintonia Sesto San Giovanni	4.391.608	494.088	3.897.520
Via Fiorani Sesto San Giovanni	1.993.524	-	1.993.524
Area Gerosa Cinisello Balsamo	931.864	-	931.864
Totale lavori in corso su ordinazione (A)	27.469.213	29.437.976	(1.968.763)
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	-
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	108.025	-
Via Montegrappa 154 Cinisello Balsamo	130.000	130.000	-
Via Marconi 15 Cinisello Balsamo	4.308	4.308	-
Box Via Messico Paderno Dugnano	176.422	176.422	-
Box Via Martiri delle Foibe Lesmo	61.975	61.975	-
Appartamento Torre Boldone	87.208	-	87.208

Villaggio Magliano Magliano in Toscana	3.450.000	-	3.450.000
Totale prodotti	4.173.558	636.350	3.537.208
Magliano in Toscana	649.497	649.497	-
Totale merci	649.497	649.497	-
Totale prodotti finiti e merci (B)	4.823.055	1.285.847	3.537.208
Totale Rimanenze (A) + (B)	32.292.268	30.723.823	1.568.445

Per quanto concerne i lavori in corso, si precisa che:

- Lumiere - Milano (rimanenza di Euro 1.152.918 al 31 dicembre 2025, contro un saldo di Euro 1.716.601 al 31 dicembre 2024): l'intervento, avviato nel 2021, si è concluso nel 2024 con la realizzazione di 13 appartamenti e 14 box. A fine 2025 sono stati rogati 10 appartamenti e box, mentre quelli non ancora assegnati sono 3;
- 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 2025 è pari a Euro 797.713 (contro Euro 1.050.650 nel 2024). Rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 283 box, restano locati 2 appartamenti, 3 box ed 1 spazio commerciale, mentre sono in attesa di assegnazione 1 appartamento e 2 box;
- 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 333.007 (contro Euro 295.929 nel 2024), dato da 1 appartamento e 1 box, assegnati ad inizio 2026;
- Residenza Boccaccio - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 2.888.391 al 31 dicembre 2025, contro un saldo di Euro 9.755.534 al 31 dicembre 2024): si tratta di un intervento concluso 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. Nel corso dell'anno sono stati rogati 18 appartamenti, mentre per altri sono in corso trattative (3 appartamenti già assegnati nelle prime settimane del 2026), che si dovrebbero chiudere positivamente nel corso del corrente esercizio.
- Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni (rimanenza di euro 1.494.465 al 31 dicembre 2025, contro un saldo di Euro 1.369.365 al 31 dicembre 2024): 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 2025 di Euro 4.391.608, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 494.088): questo nuovo intervento riguarderà la realizzazione di un immobile in un'area centrale nella città di Sesto San Giovanni, dove per anni è stato attivo il Cinema Elena. Nel gennaio 2025 è stata acquisita la proprietà dell'immobile per Euro 3.000.000 e, una volta esperiti tutti gli adempimenti burocratici e ottenuti i necessari permessi, si è avviata la sua demolizione. Nel 2026 si darà avvio ai lavori di costruzione del nuovo edificio;

- Via Fiorani - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 1.993.524): si tratta di un nuovo intervento che UniAbita intende realizzare nei prossimi anni. Nel 2025 è stato acquisito un complesso immobiliare composto da una palazzina con 4 appartamenti ed un laboratorio artigianale, contiguo al capannone che la Cooperativa già possiede: in futuro questi immobili saranno demoliti e sul terreno verrà edificato un nuovo edificio residenziale. La rimanenza al 31 dicembre 2025 comprende il valore delle unità acquisite per Euro 1.579.418 (compresi oneri accessori e imposte) ed il capannone già di proprietà, riclassificato dalle immobilizzazioni e riportato nell'Attivo Circolante al suo valore di carico, pari a Euro 414.105.

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 Matteotti - CF Gomme - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 8.330.400, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 9.542.922), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010. Nel corso dell'anno sono stati sostenuti costi, legati alla progettazione del piano urbanistico, per Euro 85.738, che portano il valore degli investimenti effettuati negli anni a Euro 9.678.579. A fine anno però è stata effettuata una svalutazione della rimanenza per Euro 1.298.259, andandosi ad aggiungere agli Euro 49.920 già allocati nel 2023. Questa operazione si è resa necessaria in quanto il nuovo Piano Attuativo, presentato all'Amministrazione Comunale il 19 dicembre 2025, prevede un significativo ridimensionamento delle volumetrie sviluppabili, passando da 26.800 mq, previsti fino al 2024, ai nuovi 23.400 mq, di cui 2.500 mq per social housing. Pur mantenendo il valore a singolo mq fermo a Euro 890,00, dato che al momento non si prevede una perdita di valore dell'area, la parte di competenza di UniAbita, che si ricorda essere il 40%, è valutabile in Euro 8.330.400, cioè 9.360 mq * Euro 890,00 (i 9.360 mq sono il 40% di 23.400 mq). Dovendo perciò riportare a bilancio questa nuova valorizzazione, si è reso necessario svalutare il precedente valore per l'importo sopra indicato.
- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 222.242, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 223.840): 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. Restano 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 2025 di Euro 393.772, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 426.987), si riferisce ad un intervento ultimato nel 2014, composto da 64 appartamenti e 76 box. Nel corso del 2025 sono stati rogitati 3 box, mentre è stato assegnato un appartamento con relativo box (il rogito si è concretizzato a gennaio 2026): resta solo 1 appartamento, in locazione con il proprio box pertinenziale;
- Via Monte Pasubio, 8 - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 53.989, invariata rispetto al 31 dicembre 2024), 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, il cui valore è stato in parte svalutato nel 2024 (per Euro 5.500), per renderlo più coerente con i prezzi di mercato;
- Viale Sarca "Bicocca" - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 238.849, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 261.000), 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 79 box (l'ultimo nel 2025). Restano attualmente invenduti 11 box, valutati a bilancio al costo sostenuto, alcuni dei quali affidati in gestione alla società Yespark;

- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 570.697, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2024), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 124 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogitati 122 appartamenti e 168 box (tra questi, 17 sono stati successivamente classificati tra i beni a patrimonio). A chiusura del bilancio 2025 restano a rimanenza rispettivamente 2 appartamenti, 1 dei quali attualmente in affitto, e 3 box, di cui 1 assegnato e 1 in locazione;
- Via Partigiani - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 558.402, invariato rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2024), 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). Ad oggi risultano non assegnati gli ultimi 38 box, alcuni dei quali concessi in locazione alla società Yespark;
- Via Marelli - Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.117.673 al 31 dicembre 2025, invariata rispetto al saldo risultante nel Bilancio 2024). Il valore a rimanenza è dato da un immobile sito in via Marelli a Sesto San Giovanni, per il quale si prevede la demolizione e la 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 2025.
- Area Via Gerosa - Cinisello Balsamo (rimanenza di Euro 931.864 al 31 dicembre 2025). Quest'area fu acquisita nel 2011 e fino all'attuale bilancio è stata classificata tra i beni a patrimonio. Dato che è intenzione della Cooperativa usare questo terreno per sviluppare immobili da destinare alla vendita o, in caso di trovasse un compratore, cedere l'area stessa, si è deciso di riclassificare il suo valore nell'Attivo Circolante, tra le lavorazioni in corso.

Per quanto concerne i Prodotti finiti, oltre a quanto già riportato all'inizio del paragrafo, si precisa quanto segue:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2025 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 2025 di Euro 108.025), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza;
- Via Montegrappa 54 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 130.000): si tratta di un'unità, acquisita nel 2023, per la quale è già stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita, il cui rogito è previsto per il 2026;
- Via Marconi, 15 - Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2025 di Euro 4.308): si tratta di un'unità commerciale, situata in uno stabile di proprietà di UniAbita e già classificata in passato tra i beni a patrimonio. Nel 2024 è stata classificata nell'Attivo Circolante a seguito della stipula di un contratto preliminare di vendita.

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 aumento rispetto al precedente esercizio pari a Euro 4.970.561:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
9.900.833	4.930.272	4.970.561

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2025 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.954.635	4.021.406	5.976.041	3.033.246	2.942.795
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	77.603	5.065	82.668	82.668	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	971.493	1.100.235	2.071.728	526.735	1.544.993
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	79.426	325.976	405.402		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.847.115	(482.121)	1.364.994	1.349.713	15.281
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.930.272	4.970.561	9.900.833	4.992.362	4.503.069

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 soci e clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	3.840.247
Verso la Cooperativa Sociale Anteo entro 12 mesi	918.268
Fondo svalutazione crediti vs clienti	(1.725.269)
Totale crediti vs clienti entro 12 mesi	3.033.246
Verso la Cooperativa Sociale Anteo oltre 12 mesi	2.942.795
Totale crediti vs clienti oltre 12 mesi	2.942.795
Totale crediti vs clienti	5.976.041

Con la cessione della partecipazione nel Consorzio Il Sole è sorto il credito verso l'acquirente, Anteo Impresa Cooperativa Sociale, in quanto si è contrattualizzato che il pagamento del corrispettivo venisse ripartito su quattro anni. Il credito, già attualizzato e pari a complessivi Euro 3.861.063, sarà incassato per Euro 918.268 nel corso del 2026, mentre la parte restante (Euro 2.942.795) nei successivi tre esercizi.

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 31/12/2024	1.714.417	17.929	1.732.346
Utilizzo nell'esercizio	(189.078)	(17.929)	(207.007)
Accantonamento nell'esercizio	163.838	36.092	199.930
Saldo al 31/12/2025	1.689.177	36.092	1.725.269

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	82.668
Crediti vs collegate	82.668

I Crediti vs Erario sono così divisi:

Descrizione	Importo
Erario c/iva	333.144
Crediti vs Ires	5.195
Crediti d'imposta per bonus edilizi entro 12 mesi	188.396
Totale crediti vs Erario entro 12 mesi	526.735
Crediti d'imposta per bonus edilizi oltre 12 mesi	1.544.993
Totale crediti vs Erario oltre 12 mesi	1.544.993
Totale crediti vs Erario	2.071.728

Tra i crediti verso Erario sono registrati quelli maturati attraverso i bonus edilizi, ai quali la Cooperativa ha attinto grazie all'esecuzione di lavori di ristrutturazione su immobili della proprietà indivisa. Tutti i crediti, aventi durata di 10 anni, sono stati aggiornati.

Nel 2025 sono maturati crediti per abbattimento delle barriere architettoniche, riguardanti la riqualificazione di 15 impianti ascensori.

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
Bonus Facciate	40.486	233.807	274.293
Ecobonus 50%	11.734	101.719	113.453
Ecobonus 65%	8.036	67.542	75.578
Barriere Architettoniche 75%	128.140	1.141.925	1.270.065
Totale	188.396	1.544.993	1.733.389

Le imposte anticipate per Euro 405.402 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 31/12/2025, pari a Euro 1.364.994 risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi da incassare da GSE	10.767

Conto ordinario CCFS	6.475
Verso società di recupero crediti	82.990
Anticipi a fornitori	172.514
Verso Finpro per linea di credito	1.009.991
Altri crediti	66.976
Totale crediti entro 12 mesi	1.349.713
Depositi cauzionali	15.281
Totale crediti oltre 12 mesi	15.281
Totale crediti vs altri	1.364.994

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	5.976.041	5.976.041
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	82.668	82.668
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.071.728	2.071.728
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	405.402	405.402
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.364.994	1.364.994
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.900.833	9.900.833

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 6.199.692 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 6.181.039, di cui Euro 3.504.857 riclassificati a fine esercizio dalla voce

"Immobilizzazioni Finanziarie" in quanto scadenti nella prima metà di gennaio 2026 e 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	3.701.248	2.498.444	6.199.692
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.707.036	2.498.444	6.205.480

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.

Il saldo pari a Euro 27.136.812 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	23.657.570	3.414.850	27.072.420
Assegni	-	-	0
Denaro e altri valori in cassa	70.834	(6.442)	64.392
Totale disponibilità liquide	23.728.404	3.408.408	27.136.812

Ratei e risconti attivi

I Ratei e risconti attivi rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 778.679:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.353.358	574.679	778.679

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 31/12/2025 risulta così composto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	120.979	(1.180)	119.799
Risconti attivi	453.700	779.859	1.233.559
Totale ratei e risconti attivi	574.679	778.679	1.353.358

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

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	110.799

Ratei locazione appartamenti Borgo Magliano	9.000
Totale ratei attivi	119.799
Risconti canoni di godimento/locazione	2.645
Risconto appartamenti in ristrutturazione non completati	679.773
Risconti assicurazioni e fideiussioni	136.011
Risconti noleggi attrezzature e impianti	17.293
Risconti assistenza software, canoni e licenze	74.326
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobile Via Matteotti	187.341
Risconto oneri accessori per apertura mutui e linee di credito	131.520
Altri risconti attivi	4.650
Totale risconti attivi	1.233.559
Totale ratei e risconti attivi	1.353.358

Tutti i ratei attivi stanziati al 31/12/2025 scadranno entro i successivi 12 mesi.

I risconti attivi, pari a Euro 1.233.558, scadranno entro 12 mesi per Euro 931.236, mentre Euro 302.322 andranno a chiudersi oltre i prossimi 12 mesi. In quest'ultimo importo sono registrati risconti che matureranno oltre i 5 anni per Euro 181.645.

Rispetto al bilancio 2024 si segnala lo stanziamento di risconti attivi per Euro 679.773 per costi sostenuti su appartamenti in corso di ristrutturazione, i cui lavori non si sono ancora conclusi e collaudati al 31 dicembre 2025.

Sono inoltre stanziati risconti attivi per Euro 131.520 per oneri accessori maturati alla sottoscrizione di mutui e linee di credito per cui non è stato applicato il costo attualizzato, o perché trattasi di finanziamenti attivati per interventi di costruzione di proprietà divisa, che saranno accollati ai soci nei prossimi anni, o per linee di credito, il cui capitale non è certo e costante nel tempo: per queste operazioni sono pertanto stati riscontati gli oneri e commissioni legati all'apertura, dividendoli per gli anni di potenziale durata del contratto.

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 2025 ammonta complessivamente a Euro 279.477.340, mentre al 31 dicembre 2024 il suo saldo ammontava a Euro 278.993.883, registrando pertanto un aumento di Euro 483.457:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
279.477.340	278.993.883	483.457

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	4.900.149	-	11.000	243.430		4.667.719
Riserve di rivalutazione	238.949.860	-	-	-		238.949.860
Riserva legale	14.221.432	38.497	-	-		14.259.929
Riserve statutarie	16.196.521	85.975	29.850	-		16.312.346
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	128.322	(128.322)	-	-	689.887	689.887
Totale patrimonio netto	278.993.883	(3.850)	40.850	243.430	689.887	279.477.340

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 31/12/2024 è stato distribuito, come da delibera dell'Assemblea dei Soci del 03 giugno 2025, tra Riserva Legale per Euro 38.497 e Riserva Indivisibile L. 16/12/1977 n. 904 per Euro 85.975. Il 3% dell'utile, pari a Euro 3.850, è stato versato al Fondo Mutualistico, come previsto dalle normative, il 10 giugno 2025.

La variazione positiva del Patrimonio Netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto dell'utile dell'esercizio corrente per Euro 689.887, dalla riduzione del Capitale Sociale per Euro 232.430, dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 29.850, data dalla registrazione delle 199 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno, nonché dalla destinazione al fondo di mutualità del 3% dell'utile d'esercizio 2024, pari a Euro 3.850.

Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2025 è 15.482 (di cui soci prestatori 7.357), mentre al 31 dicembre 2024 il numero totale era 16.241. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2025 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2025
n. 33.106 quote da Euro 2,58	85.413
n. 2.489 quote da Euro 15,49	38.555
n. 103.373 quote da Euro 25,82	2.669.091
n. 37.493 quote da Euro 50	1.874.650
n. 1 quote da Euro 10,32	10
N. totale quote 176.462 per un controvalore pari a	4.667.719

Nel corso dell'esercizio sono stati ammessi 220 nuovi soci, mentre ne sono stati esclusi/dimessi 979. Sono state sottoscritte quote di capitale sociale per Euro 11.000 e ne sono state rimborsate Euro 243.430.

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 e la distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	4.667.719	Riserva di capitale	B	4.667.719
Riserve di rivalutazione	238.949.860	Riserva di utili	B	238.949.860
Riserva legale	14.259.929	Riserva di utili	B	14.259.929
Riserve statutarie	16.312.346	Riserva di utili	B	16.312.346
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	278.787.453			278.787.453
Quota non distribuibile				278.787.453
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

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per imposte differite per Euro 1.171.388, che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno esigibili in esercizi futuri. Si tratta delle imposte maturate nel 2025 sulla plusvalenza da Euro 6.100.978, conseguita con la cessione di Consorzio Il Sole, che saranno versate all'Erario nel corso dei prossimi 4 anni, come concesso dalle norme fiscali.

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 659.234, contro un saldo al 31 dicembre 2024 pari a Euro 667.079, registrando una riduzione di Euro 7.845. Questa variazione è dovuta 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 559.234.

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 2025 la voce Altri fondi è così composta:

- dal residuo di Euro 559.234, 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	667.079	667.079
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	1.171.388	-	1.171.388
Utilizzo nell'esercizio	-	7.845	7.845
Totale variazioni	1.171.388	(7.845)	1.163.543
Valore di fine esercizio	1.171.388	659.234	1.830.622

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.526.628, mentre al 31 dicembre 2024 il suo saldo ammontava a Euro 1.463.285, registrando pertanto un aumento di Euro 63.343:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.526.628	1.463.285	63.343

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	1.463.285
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	145.877
Utilizzo nell'esercizio	82.534
Totale variazioni	63.343
Valore di fine esercizio	1.526.628

Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 196.790.467, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 196.804.139, registrando conseguentemente un decremento di Euro 13.672:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
196.790.467	196.804.139	(13.672)

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 rimborsati una volta che il cantiere sia giunto a conclusione, quindi molto tempo prima della loro estinzione: 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	114.957.082	(370.974)	114.586.108	93.866.499	20.719.609	99.965
Debiti verso banche	64.358.474	757.283	65.115.757	21.159.637	43.956.120	18.365.544
Debiti verso altri finanziatori	5.790.085	1.335.369	7.125.454	5.344.457	1.780.997	-
Acconti	1.211.350	(995.490)	215.860	215.860	-	-
Debiti verso fornitori	7.125.758	(350.943)	6.774.815	6.774.815	-	-
Debiti verso imprese controllate	20.325	2.384	22.709	22.709	-	-
Debiti verso imprese collegate	55.847	83.068	138.915	138.915	-	-
Debiti tributari	1.814.814	(270.119)	1.544.695	1.172.147	372.548	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.774	10.197	105.971	105.971	-	-
Altri debiti	1.374.630	(214.447)	1.160.183	1.160.183	-	-
Totale debiti	196.804.139	(13.672)	196.790.467	129.961.193	66.829.274	18.465.509

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 65.115.757, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 64.358.474, registrando conseguentemente un incremento di Euro 757.283.

I debiti verso banche entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 21.159.637: vi sono classificati i debiti per finanziamenti per Euro 20.844.405 e i debiti per interessi passivi maturati al 31 dicembre 2025 e non contabilizzati per Euro 315.232. Rispetto al precedente esercizio registrano un decremento pari a Euro 1.986.574.

I debiti verso banche oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 43.956.120, sono tutti dovuti a debiti per finanziamenti a medio e lungo termine: Euro 18.365.544 hanno scadenza oltre i 5 anni. Rispetto al precedente esercizio si è verificato un aumento pari a Euro 2.743.857.

I **Debiti verso altri finanziatori** ammontano complessivamente a Euro 7.125.454, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 5.790.085, con un incremento di Euro 1.335.369.

Tale voce comprende i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, i finanziamenti, ricevuti circa 30 anni fa da Regione Lombardia, e relativi alla realizzazione di due stabili di Sesto San Giovanni e un nuovo finanziamento da Euro 1 milione, ricevuto da una società finanziaria.

L'incremento rispetto al bilancio scorso è attribuibile soprattutto a questa ultima operazione: si tratta di un affidamento, sotto forma di scoperto su un conto corrente improprio, da cui UniAbita può fare utilizzi ripetuti, sempre entro il limite massimo concesso (Euro 1.000.000), mantenendo, a garanzia dell'affidamento, una giacenza minima trimestrale di pari importo su un ulteriore conto corrente improprio, classificato a sua volta tra i Crediti Diversi dell'Attivo Circolante. Il tasso sull'operazione di finanziamento è più concorrenziale rispetto ad altri strumenti di natura bancaria.

Tra gli Altri Finanziatori ci sono i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, esigibili potenzialmente entro l'esercizio successivo, che 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 4.344.457, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 4.029.591. 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 (come infatti dimostra il trend in costante crescita tra un anno e l'altro), in quanto le posizioni debitorie che si vanno via via a chiudere saranno in poco tempo sostituite da quelle provenienti da nuove assegnazioni.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.780.997 contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 1.760.494. 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. Nell'esercizio 2025, così come per i passati esercizi, si è provveduto a iscrivere a Conto Economico la rivalutazione maturata pari a Euro 20.503.

Gli **Acconti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 215.860, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 1.211.350, registrando conseguentemente un decremento di Euro 995.490 a seguito dei rogiti di diversi appartamenti dell'intervento Residenza Boccaccio. Sono infatti 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 6.774.815 contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 7.125.758 e registrano conseguentemente un decremento di Euro 350.943. Comprendono:

- Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 3.365.327;
- Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 2.836.111;
- Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 573.377.

I **Debiti verso controllate** esigibili entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 22.709. Rispetto all'esercizio precedente sono aumentati per Euro 2.384: trattasi del debito maturato attraverso il consolidamento delle perdite fiscali di Immobiliare CFG dal 2020 al 2025.

I **Debiti verso collegate**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 138.915, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 55.847, presentano un incremento pari a Euro 83.068 e si riferiscono alle posizioni aperte con Consorzio Co.C.E.C. per Euro 79.705 e al Consorzio Casatua per Euro 59.210.

I **Debiti tributari** ammontano complessivamente a Euro 1.544.695, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 1.814.814., registrando conseguentemente un decremento di Euro 270.119. Il saldo a breve, ammontante a Euro 1.172.147, è composto da:

- Euro 578.322 da ritenute calcolate sugli interessi accreditati ai soci;
- Euro 81.427 da ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 982 dall'imposta sostitutiva inerente alla rivalutazione del Tfr;
- Euro 14 dall'addizionale Regionale;
- Euro 145.107 dal debito Ires come da consolidato fiscale;
- Euro 366.295 dalla quota di debito derivante dall'Adesione Agevolata del 2023, da rimborsare all'Agenzia delle Entrate nel 2026.

Il saldo a lungo, per Euro 372.548, si riferisce alle quote di debito dovute per l'Adesione Agevolata, che saranno liquidate nel 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 2025 è di Euro 738.843, 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 105.971, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 95.774 registrando un incremento pari a Euro 10.197. La voce in commento accoglie principalmente il Debito verso Inps per Euro 97.732, regolarmente versato a gennaio 2026.

Gli **Altri debiti**, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.160.183, mentre al 31 dicembre 2024 il loro saldo ammontava a Euro 1.374.630, con un decremento di Euro 214.447. La

significativa differenza tra i due esercizi è nella riduzione dei debiti verso soci per le eccedenze di prestito sociale da rimborsare, passati da Euro 469.329 a Euro 181.100 nel 2025.

Infatti, a gennaio 2025 è stato diramato l'adeguamento triennale del limite di sottoscrizione del prestito sociale per singolo socio persona fisica, ai sensi dell'art. 21, comma 6, Legge 31 gennaio 1992, n.59. L'ammontare esatto di tale rivalutazione, ai sensi della citata norma di legge, dovrebbe essere sancito con l'emanazione, da parte dei Ministri competenti, di un apposito decreto. In assenza di tale pronunciamento, note le percentuali delle variazioni dell'indice nazionale generale annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, calcolate dall'ISTAT (previste sempre dal comma 6, art. 21/59), Legacoop calcola e fornisce alle Cooperative l'aggiornamento di tale limite, che per il triennio 2025-2027 è pari a Euro 87.473,25. L'innalzamento del limite dal precedente Euro 76.163,77 ha fatto sì che, in sede di calcolo degli interessi passivi al 31/12/2025, la quota di prestito da restituire ai soci in quanto non più remunerabile si sia ridotta significativamente.

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	114.586.108	114.586.108
Debiti verso banche	65.115.757	65.115.757
Debiti verso altri finanziatori	7.125.454	7.125.454
Acconti	215.860	215.860
Debiti verso fornitori	6.774.815	6.774.815
Debiti verso imprese controllate	22.709	22.709
Debiti verso imprese collegate	138.915	138.915
Debiti tributari	1.544.695	1.544.695
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	105.971	105.971
Altri debiti	1.160.183	1.160.183
Debiti	196.790.467	196.790.467

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	-	-	-	114.586.108	114.586.108
Debiti verso banche	50.063.096	4.500.000	54.563.096	10.552.661	65.115.757
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	7.125.454	7.125.454
Acconti	-	-	-	215.860	215.860
Debiti verso fornitori	-	-	-	6.774.815	6.774.815
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	22.709	22.709
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	138.915	138.915
Debiti tributari	-	-	-	1.544.695	1.544.695
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	105.971	105.971

	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		
Altri debiti	-	-	-	1.160.183	1.160.183
Totale debiti	50.063.096	4.500.000	54.563.096	142.227.371	196.790.467

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 2025 il Prestito Sociale ammonta a Euro 114.586.108, di cui Euro 93.866.499 esigibili entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 114.957.082, di cui Euro 67.918.162 esigibili entro 12 mesi.

I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2025, ammontano a Euro 20.719.609, di cui Euro 99.965 scadenti oltre i cinque anni.

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2025 viene così suddiviso per scadenza:

Descrizione	Scadenza 2026	Scadenza oltre 2026	Totale
Prestiti ordinari con restituzione senza vincolo	46.407.889	-	46.407.889
Prestiti vincolati	47.458.610	20.719.609	68.178.219
Totale prestito verso soci	93.866.499	20.719.609	114.586.108

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 2024			278.993.883
A) Totale patrimonio di riferimento	278.993.883	per tre volte	836.981.649
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			114.586.108
Differenza (A-B)			722.395.541

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 114.586.1082 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 836.981.649, 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 2025, determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 38.334.654 - 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 114.586.108 risulta pari al 33%, superiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

Ratei e risconti passivi

I ratei e i risconti passivi, ammontanti a Euro 3.010.964, contro un saldo al 31 dicembre 2024 di Euro 3.231.105, registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione pari a Euro 220.141:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.010.964	3.231.105	(220.141)

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 31/12/2025 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	767.253	(302.643)	464.610
Risconti passivi	2.463.852	82.502	2.546.354
Totale ratei e risconti passivi	3.231.105	(220.141)	3.010.964

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

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità - Stipendi e contributi	173.211
Ratei pluriennali di interessi su finanziamenti bancari a seguito di moratoria Covid (periodo marzo 2020 - giugno 2021)	291.399
Totale Ratei passivi	464.610
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto canoni di godimento e locazione	1.045.092
Altri risconti passivi	54.069
Totale risconti passivi	2.546.354
Totale ratei e risconti passivi	3.010.964

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 589.803, nel corso del 2025 sono stati utilizzati accantonamenti, a seguito degli addebiti dalle banche, per Euro 298.464, portando il rateo a Euro 291.399. La significativa riduzione del rateo è essenzialmente dovuta alla chiusura di due finanziamenti con Banca Intesa (sostituiti da un nuovo mutuo), che hanno prodotto uno scarico anticipato del rateo, e conseguente esborso finanziario, per Euro 210.554.

Le scadenze a breve e lungo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare entro 12 mesi: Euro 47.600;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 12 mesi, ma entro i 5 anni: Euro 139.441;
- ratei su interessi passivi 2020-2021 da liquidare oltre 5 anni: Euro 104.358.

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 31.271.084, mentre nel 2024 il suo saldo ammontava a Euro 28.058.330, registrando conseguentemente un aumento di Euro 3.212.754.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
31.271.084	28.058.330	3.212.754

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.678.273	24.106.823	(3.428.550)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.537.208	(14.195)	3.551.403
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(1.968.763)	(5.418.518)	3.449.755
Altri ricavi e proventi	9.024.366	9.384.220	(359.854)
Totale	31.271.084	28.058.330	3.212.754

I minori "Ricavi da vendite e prestazioni" sono legati ad una riduzione delle vendite della proprietà divisa: nel 2024 infatti sono andati a rogito l'intervento di Quadrifoglio e Lumiere, mentre nel 2025 la sola Residenza Boccaccio (essendo altri cantieri ancora in corso di costruzione).

I minori ricavi (Euro -3.673.564) sono però stati compensati dalla variazione positiva della voce "Variazioni dei lavori in corso su ordinazione", dove vengono classificate le variazioni degli interventi immobiliari (Euro 3.449.755, contenendo anche la svalutazione dell'area di via Matteotti per Euro 1.298.259).

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

Categoria di attività	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi proprietà Indivisa	11.550.098	11.305.084	245.014
Ricavi proprietà Divisa	9.128.175	12.801.739	(3.673.564)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.678.273	24.106.823	(3.428.550)

Proprietà indivisa	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	10.239.439	10.038.697	200.742
Canoni godimento vari (soci)	31.013	29.248	1.765
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.279.646	1.237.139	42.507
Totale ricavi proprietà indivisa	11.550.098	11.305.084	245.014
Proprietà divisa			
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	9.072.175	12.046.739	(2.974.564)
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	56.000	755.000	(699.000)
Totale ricavi proprietà divisa	9.128.175	12.801.739	(3.673.564)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.678.273	24.106.823	(3.428.550)

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.335.646	1.992.139	(656.493)
Vendite e prestazioni a soci	19.342.627	22.114.684	(2.772.057)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.678.273	24.106.823	(3.428.550)

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.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	20.678.273
Totale	20.678.273

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

Descrizione	31/12/2025
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	
Variazioni "Via Volta 19" - Torre Boldone	87.208
Variazioni "Villaggio Borgo Magliano" - Magliano in Toscana	3.450.000
Totale variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.537.208
3) Variazioni rimanenze di lavori in corso su ordinazione	
Variazioni "Via Adriano" - Milano	(1.597)
Variazioni "Torricelli" - Cinisello Balsamo	(33.215)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D - Sesto San Giovanni	37.078
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B - Sesto San Giovanni	(253.239)
Variazioni "Bicocca" - Milano	(22.151)
Variazioni "Area Via Mateotti" - Cinisello Balsamo	(1.212.521)
Variazioni "Lumiere" - Milano	(563.685)
Variazioni "Boccaccio 164" - Sesto San Giovanni	(6.867.142)
Variazioni "Borgo Cascina Gatti - Sesto San Giovanni	124.800

Variazioni "Sintonia" _ Sesto San Giovanni	3.897.521
Variazioni "Via Fiorani" - Sesto San Giovanni	1.993.524
Variazioni "Area Gerosa" - Cinisello Balsamo	931.864
Totale variazioni rimanenze di lavorazioni in corso di ordinazione	(1.968.763)

Si evidenzia che la variazione negativa dell'Area di via Matteotti (Euro 1.212.521) è dovuta alla svalutazione (Euro 1.298.259), resasi necessaria per riallineare il valore di carico, dopo che il nuovo piano di sviluppo urbanistico, presentato a dicembre 2025, ha previsto una riduzione delle volumetrie edificabili dell'ordine del 13% (vedasi la nota riportata nella sezione "Rimanenze").

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Altri ricavi e proventi			
Ricavi ordinari			
Rimborso spese da soci e clienti	7.668.121	7.465.167	202.954
Ricavi da società partecipate	20.000	15.000	5.000
Ricavi interventi agevolati	5.329	-	5.329
Altri ricavi ordinari	304.069	246.694	57.375
Contributi Ministeriali - Contributi c/esercizio	27.999	22.244	5.755
Contributi Regionali - Contributi c/esercizio	399.420	987.056	(587.636)
Contributi Comunali - Contributi c/esercizio	-	3.627	(3.627)
Totale ricavi ordinari	8.424.938	8.739.788	(314.850)
Ricavi straordinari			
Sopravvenienze attive	423.067	644.432	(221.365)
Ricavi per alienazione Cespiti	176.361	-	176.361
Totale ricavi straordinari	599.428	644.432	(45.004)
Totale ricavi ordinari e straordinari	9.024.366	9.384.220	(359.854)

Nel corso dell'esercizio è stata incassata una prima tranche dei contributi regionali, riguardante i due nuovi bandi per la ristrutturazione di 80 appartamenti. A copertura delle spese di realizzazione, UniAbita dovrebbe incassare circa Euro 4 milioni nell'arco di un paio d'anni: per il 2025 l'incasso è stato di Euro 399.420.

Nei ricavi straordinari si segnala la plusvalenza derivante dall'alienazione di un'unità commerciale per Euro 176.361.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 29.426.002, mentre nel 2024 il loro saldo ammontava a Euro 21.350.802, registrando conseguentemente un incremento di Euro 8.075.200:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
29.426.002	21.350.802	8.075.200

I saldi risultano così ripartiti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.594.610	7.762	4.586.848
Servizi	19.301.815	16.270.900	3.030.915

Godimento di beni di terzi	362.139	280.831	81.308
Salari e stipendi	1.699.027	1.667.468	31.559
Oneri sociali	477.829	473.508	4.321
Trattamento di fine rapporto	151.610	146.204	5.406
Altri costi del personale	38.848	34.443	4.405
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	21.587	16.457	5.130
Ammortamento immobilizzazioni materiali	889.567	1.037.283	(147.716)
Svalutazione delle immobilizzazioni	216.583	87.502	129.081
Svalutazioni crediti attivo circolante	199.930	185.405	14.525
Oneri diversi di gestione	1.472.457	1.143.039	329.418
Totale	29.426.002	21.350.802	8.075.200

Costi per materie prime, sussidiarie e merci: ammontano a Euro 4.594.610, contro un saldo di Euro 7.762 nell'anno precedente, con un significativo incremento di oltre 4,5 milioni: la spiegazione è data dall'acquisto di due complessi immobiliari, su cui sviluppare nuovi progetti residenziali. Nello specifico:

- a gennaio è stato acquisito l'immobile ex Cinema Elena per Euro 3.000.000: dopo la sua demolizione, è stata avviata la costruzione del nuovo intervento Sintonia;
- a settembre c'è stata l'acquisizione di immobili abitativi e produttivi in via Fiorani, per un costo di Euro 1.579.418: la demolizione di queste unità e la realizzazione di un nuovo intervento è prevista nei prossimi anni.

Costi per servizi: ammontano a Euro 19.301.815, contro un saldo di Euro 16.270.900 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento di Euro 3.030.915. Comprendono "Costi per interventi edilizia divisa" per Euro 7.099.902 (Euro 6.062.454 nel 2024) e "Costi per altri servizi ricevuti" per Euro 12.201.913 (Euro 10.208.446 nel 2024):

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Costi per interventi edilizia "Divisa"	7.099.902	6.062.454	1.037.448
Costi per altri servizi ricevuti	12.201.913	10.208.446	1.993.467
Totale costi per servizi	19.301.815	16.270.900	3.030.915

Godimento di beni di Terzi: ammontano a Euro 362.139, contro un saldo di Euro 280.831 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 81.308. In detta voce sono registrati noleggi per Euro 300.158, locazione di immobili per Euro 11.234 e canoni per l'utilizzo di software gestionali per Euro 50.747.

Costi per il personale: ammontano a Euro 2.367.314, contro un saldo di Euro 2.321.623 nel 2024, con maggiori costi per Euro 45.691. La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, tra cui costi per ferie non godute, accantonamenti di legge e da contratti collettivi. Nel corrente esercizio i costi per il personale risultano così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR	Altri costi
Dipendenti	1.696.027	477.829	151.610	38.848

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali: ammontano a Euro 21.587, contro un saldo di Euro 16.457 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 5.130. 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 889.567, contro un saldo di Euro 1.037.283 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 147.716. 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 di 6 stabili, necessari per neutralizzare gli investimenti capitalizzati per la riqualificazione di impianti ascensore. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno" della presente nota integrativa.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide: ammontano a Euro 199.930, contro un saldo di Euro 185.405 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento di Euro 14.525. 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 1.472.457, contro un saldo di Euro 1.143.039 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un'incremento di Euro 329.418.

Di seguito ne evidenziamo la composizione:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	692.019	693.655	(1.636)
Perdita su crediti	7.776	37.708	(29.932)
Imposta registro e bollo-TCG-Diritti camerali	164.224	105.278	58.946
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	70.206	69.325	881
Multe e ammende	72.931	3.054	69.877
Contributi Legacoop	89.521	85.861	3.660
Altri oneri diversi di gestione	131.751	107.739	24.012
Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)	1.228.428	1.102.620	125.808
14) Oneri diversi di gestione - (parte straordinaria)			
Sopravvenienze passive	49.682	40.419	9.263
Minusvalenze da alienazione cespiti	194.347	0	194.347
Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)	244.029	40.419	203.610
Totale oneri diversi di gestione	1.472.457	1.143.039	329.418

Nel corrente esercizio l'IMU, pari a Euro 692.019, è da imputarsi per Euro 231.568 agli immobili della proprietà divisa e per Euro 460.451 a quelli della proprietà indivisa: quest'ultima voce comprende ravvedimenti operosi per Euro 6.780 per le annualità 2024 e 2025 a seguito dell'adeguamento delle rendite catastali degli immobili interessati dalle ristrutturazioni edilizie ex Superbonus 110%. Detto adeguamento, ha generato, altresì, l'insorgere nell'anno di oneri per la presentazione al catasto delle variazioni catastali (Euro 71.006 in "Multe e ammende").

Le minusvalenze da alienazione cespiti sono state conseguite con la cessione di 7 appartamenti a Torre Boldone.

Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria ammonta a Euro 1.931.168, contro un saldo di Euro 5.062.153 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio si registra un incremento pari a Euro 6.993.321:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.931.168	(5.062.153)	6.993.321

I saldi risultano così composti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da partecipazione	6.208.384	18.326	6.190.058
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni da imprese controllate	72.500	72.500	-
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	257.923	193.731	64.192
Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	43.657	117.029	(73.372)
Proventi diversi dai precedenti	87.274	68.283	18.991
(Interessi e altri oneri finanziari)	(4.738.570)	(5.532.022)	793.452
Totale proventi e oneri finanziari	1.931.168	(5.062.153)	6.993.321

Si evidenzia che nel bilancio al 31 dicembre 2024, approvato e depositato, l'importo da Euro 72.500, maturato sul finanziamento fruttifero erogato da UniAbita alla propria controllata Immobiliare CFG e riportato tra i "Proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni da imprese controllate", era stato iscritto in "Proventi diversi dai precedenti": nel Bilancio 2025 viene classificato nella voce corretta e, per agevolare il confronto con il precedente esercizio, una medesima riclassifica viene iscritta anche sui dati al 31 dicembre 2024.

Il risultato della Gestione Finanziaria, che chiude in positivo per Euro 1.931.168, è fortemente influenzato dalle plusvalenze maturate con la cessione di due partecipazioni:

- partecipazione in Consorzio Il Sole (controllata): la cessione ha prodotto una plusvalenza di Euro 6.100.978. Dato che il prezzo di vendita sarà saldato dall'acquirente nell'arco dei successivi 4 anni, si è reso necessario attualizzare il credito maturato: l'effetto è stato una rettifica del valore contabile della plusvalenza per Euro 259.812, registrando a bilancio un nuovo importo di Euro 5.841.166;
- partecipazione in Esseaefte (altre imprese): la cessione della partecipazione, in carico per Euro 43.145 e venduta per Euro 410.000, ha prodotto una plusvalenza da Euro 366.855.

Nella voce "Oneri finanziari", tra 2025 e 2024 si è registrata una differenza positiva di Euro 793.452, spiegabile con una riduzione dell'indebitamento nel corso dell'esercizio, abbinato ad un calmieramento degli interessi passivi applicati.

Composizione dei proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione, ammontanti a Euro 6.208.384, si riferiscono per Euro 5.841.166 alla plusvalenza maturata con la cessione della controllata Consorzio il Sole, per Euro 366.855 alla plusvalenza per la cessione della partecipata Esseaefte S.r.l e per Euro 363 a dividendi maturati (di cui Euro 239 alla BCC Milano ed Euro 124 alla Banca Popolare di Sondrio).

Composizione degli altri proventi finanziari

Gli altri proventi finanziari ammontano a Euro 461.354, contro un saldo di Euro 451.543 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 9.811.

Al 31/12/2025 il saldo di detta voce risulta così suddiviso :

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi attivi controllata		72.500	72.500
Totale proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		72.500	72.500
Interessi su titoli immobilizzati		257.923	257.923
Totale proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		257.923	257.923

Interessi su titoli dell'attivo circolante		43.657	43.657
Totale proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante		43.657	43.657
Interessi su depositi bancari		31.121	31.121
Interessi di mora	30.327	3.268	33.595
Interessi su crediti attualizzati		18.324	18.324
Proventi su polizze d'investimento		1.381	1.381
Altri proventi finanziari		2.853	2.853
Totale proventi diversi dai precedenti	30.327	56.947	87.274
Totale altri proventi finanziari	30.327	431.027	461.354

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 4.738.570, contro un saldo di Euro 5.532.022 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 793.452.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Delta
Interessi bancari su mutui	1.780.449	2.068.371	(287.922)
Commissioni bancarie	98.407	120.764	(22.357)
Commissioni su mutui	1.357	8.885	(7.528)
Premi su fidejussioni	62.414	79.388	(16.974)
Interessi passivi bancari	217.000	611.526	(394.526)
Interessi passivi depositi cauzionali	16.113	13.358	2.755
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T	37.291	31.883	5.408
Interessi su depositi di prestito sociale	2.496.828	2.567.107	(70.279)
Altri oneri su operazioni finanziarie	28.711	30.740	(2.029)
Totale	4.738.570	5.532.022	(793.452)

Al 31/12/2025 detta voce risulta così ripartita:

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	1.780.449	1.780.449
Commissioni bancarie	-	98.407	98.407
Commissioni su mutui	-	1.357	1.357
Premi su fidejussioni	-	62.414	62.414
Interessi passivi bancari	-	217.000	217.000
Interessi passivi depositi cauzionali	-	16.113	16.113
Interessi passivi attualizzazione debiti a L/T	-	37.291	37.291
Interessi su depositi di prestito sociale	2.496.828	-	2.496.828
Altri oneri su operazioni finanziarie	-	28.711	28.711
Totale	2.496.828	2.241.742	4.738.570

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	2.159.627
Altri	2.578.943
Totale	4.738.570

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività e passività finanziarie producono una perdita di Euro 1.054.740, contro un pari saldo negativo di Euro 328.901 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio si palesa un decremento per Euro 725.839:

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(1.054.740)	(328.901)	(725.839)

Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

Svalutazioni

Le svalutazioni ammontano a Euro 1.054.740, contro un saldo di Euro 328.901 nel 2024. Rispetto al precedente esercizio presentano un incremento pari a Euro 725.839:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Di partecipazioni	1.054.740	328.901	725.839
Di immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Di strumenti finanziari derivati	-	-	-
Totale svalutazioni	1.054.740	328.901	725.839

La rettifica per Euro 1.054.740 si riferisce soprattutto alla svalutazione (Euro 1.053.746), stanziata nell'apposito fondo, della partecipazione in Immobiliare GFG a seguito della perdita nell'esercizio 2025. I restanti Euro 994 sono dovuti alla riduzione di capitale, che UniAbita ha dovuto recepire nel passaggio dopo l'incorporazione in Finpro della partecipata Nuova Coopservizi.

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 iscrive ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Voce di ricavo	Importo
Plusvalenza cessione partecipata Consorzio il Sole	5.841.166
Totale	5.841.166

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 2.031.623 contro un saldo al 31/12/2024 di Euro 1.188.152 presentano un incremento di Euro 843.471:

--	--	--

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
2.031.623	1.188.152	843.471

Il saldo risulta così composto:

Imposte	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
IRES	1.042.459	990.256	52.203
IRAP	143.752	148.947	(5.195)
Imposte correnti	1.186.211	1.139.203	47.008
IRES	-	11.154	(11.154)
Imposte esercizi precedenti	-	11.154	(11.154)
IRES DIFFERITA	1.171.388	-	1.171.388
IRES ANTICIPATA	(329.096)	38.365	(367.461)
IRAP ANTICIPATA	3.120	(570)	3.690
Imposte differite (anticipate)	845.412	37.795	807.617
Totale	2.031.623	1.188.152	843.471

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante imposte	2.721.510	
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Imposta teorica	-	653.162
- Variazioni in aumento	29.307.784	
- Variazione in diminuzione	(27.685.716)	
Saldo variazioni	1.622.088	
Imponibile fiscale	4.343.578	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.042.459

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	1.655.903	
Valore della produzione non istituzionale	2.285.594	
Totale valore della produzione	3.941.497	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(255.558)	
Imponibile IRAP	3.685.939	
IRAP corrente (3.9%)		143.752

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Avviamento Magliano	80.000	(80.000)	0	24,00%	(19.200)	3,90%	(3.120)

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Acc.to fdo sva. crediti	237.940	1.451.237	1.689.177	24,00%	348.296	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Rateiz. plusvalenza partecipazione	0	4.880.784	4.880.784	24,00%	1.171.388

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
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	42

A febbraio 2025 è stato assunto un nuovo collaboratore con contratto di impiego full time, mentre nel corso dell'estate ci sono state le dimissioni di un'altra dipendente, pertanto a fine anno l'organico in forza alla Cooperativa è rimasto immutato.

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 ai componenti del Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.):

	Amministratori	Sindaci
Compensi	169.781	46.800

Si precisa, ai sensi dell'OIC 12, che 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	3.385
Altri servizi di verifica svolti	56.639
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	60.024

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.

UniAbita non ha rilasciato alcuna garanzia, personale o reale, per debiti altrui né prestato fidejussioni.

Di seguito si riportano le informazioni relative a garanzie che altri soggetti hanno rilasciato a favore di UniAbita, 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:

- in relazione al contributo regionale dedicato al recupero di immobili sfitti, nel 2022 la Banca Popolare di Sondrio ha deliberato un castelletto fideiussorio 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 circa Euro 1,9 milioni, che comprendono le garanzie a favore di enti locali e richieste 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: i) Euro 890 migliaia, a garanzia dei soggetti coinvolti nell'acquisizione dell'area Bicocca, e che potranno essere svincolati con l'ultimazione delle opere urbanistiche in corso di completamento; ii) 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 nel 2025, l'importo della garanzia si è ridotto a Euro 159.627 e si chiuderà nel corso del 2026.

Come riportato nella sezione della Nota dedicata all'indebitamento bancario, va ricordato che sono in essere ipoteche su immobili di proprietà o aree per finanziamenti erogati da banche per un valore complessivo di Euro 162.776 migliaia.

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, di volta in volta prorogata, al 31 dicembre 2026.

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 25.200.

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 2026 l'attività costruttiva è proseguita regolarmente, con la demolizione del vecchio Cinema Elena ed il completamento degli scavi e delle palificazioni, necessari per l'avvio del nuovo intervento Sintonia, prevista a partire dal mese di aprile.

Per quanto riguarda la gestione degli immobili di proprietà, con l'avvio del 2026 sono iniziati i lavori di ristrutturazione dei restanti 25 appartamenti, sugli 80 previsti dai due bandi regionali, e si sono completati quelli avviati nel 2025 ma non ancora conclusi alla data del 31 dicembre.

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.)

Non vi sono imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese in quanto la Società non fa parte di un gruppo.

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	20.678.273	19.342.627	93.54%

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2025 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

Nel corso dell'esercizio la Società ha ricevuto i seguenti contributi, sovvenzioni, sussidi, vantaggi di cui alla L. 124/2017 art. 1 comma 125 bis, pari a Euro 427.419.

Il seguente prospetto riporta i dati inerenti ai soggetti eroganti, all'ammontare o al valore dei beni ricevuti e una breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio:

- Bando Comunità Si-Cura da Regione Lombardia per Euro 199.842 (CUP E78J24000660002)
- Bando Distretti Solidali da Regione Lombardia per Euro 199.578 (CUP E78J24000670002)

- Contributo Conto Energia - GSE per Euro 27.999;

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di Bilancio al 31/12/2025, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con un utile di Euro 689.887

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	20.697
a riserva legale 30%	Euro	206.966
a riserva indivisibile L. 16/12/1977 n. 904	Euro	462.224

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".

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 2025 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: 19, 20, 21, 26 e 27 maggio 2025 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 3 giugno 2025;
- ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;
- iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della UNIABITA SOC. COOP. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 689.887**.

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2026, 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 17 aprile 2026 contenente un giudizio senza modifica.
- vii. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, 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 rilievi particolari da segnalare.

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.

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

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Abbiamo 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.

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 2025. 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.

Non sono pervenute denunce 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, n. 14.

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

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

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

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 UNLABITA SOC. COOP. al 31.12.2025, 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.

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti Ria Grant Thornton ha redatto la relazione datata 17 aprile 2026 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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

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 2025, 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: 93,54% 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 93,54% 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.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

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 114.586.108 di cui euro 20.719.609 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 2025 è detenuto in 9.421 libretti (di cui 6.963 liberi e 2.458 vincolati), con 977 accensioni (di cui 224 liberi e 753 vincolati) e 1.144 estinzioni (di cui 376 liberi e 768 vincolati) 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 87.473,25 (nel triennio 2025-2027). 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 2025 tale valore è superiore al limite fissato. I dati analitici sono i seguenti:

Attività finanziarie non immobilizzate	euro 6.205.480
Liquidità corrente	euro 27.136.812
Crediti a breve	euro 4.992.362
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	euro 38.334.654
Prestito soci:	euro 114.586.108
Rapporto tra prestito e fonti liquide	33,45%

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

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 2025, così come redatto dagli Amministratori.

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

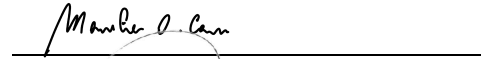
Cinisello Balsamo, 17 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

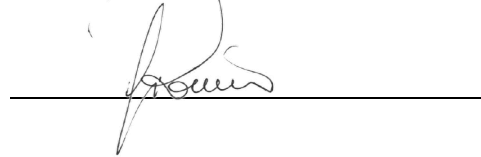
Dott. Matteo Navaroni (Presidente)



Dott.ssa Manuela Ornella Cane (Sindaco effettivo)



Dott. Gianluca Ronzio (Sindaco effettivo)



**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 2025, 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 2025, 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.



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 di UniAbita Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025, 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 di UniAbita Società Cooperativa al 31 dicembre 2025.

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

Milano, 17 aprile 2026

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio