

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

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

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

*Ai Soci della
Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa
Via E. Perrone, 3
10122 Torino*

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 della Giuseppe Di Vittorio 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.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione a quanto indicato dagli amministratori al paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi durante l'esercizio" della nota integrativa, a cui si rimanda, dove vengono illustrati gli effetti contabili dell'operazione di fusione per incorporazione della Cooperativa Edilizia San Pancrazio e della Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

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 della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio di esercizio 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 di 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 di esercizio della Giuseppe Di Vittorio 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 delle 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, 22 maggio 2026

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio

*Società Cooperativa Edilizia "Giuseppe Di Vittorio" a proprietà indivisa
Sede in Torino via Ettore Perrone n° 3
Partita IVA n° 01796560017
Iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n° 01796560017
Iscritta all'Albo Cooperative a Mutualità prevalente – sezione Edilizia della CCIAA di
Torino al n° A107294*

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signore Socie e signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che sottoponiamo all'esame ed alla Vostra approvazione in Assemblea Generale, chiude con una differenza attiva pari ad euro 2.832 mila dopo ammortamenti finanziari per euro 1.129 mila.

A norma di statuto, verrà proposto l'accantonamento della differenza attiva di bilancio a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977, previa devoluzione di quanto dovuto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell'art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto economico e del Rendiconto Finanziario, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che compongono rispettivamente: le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio ed i flussi finanziari generati. In tutti i documenti ciascuna voce è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio è stata perfezionata la fusione per incorporazione delle Cooperative Edilizie "San Pancrazio" e "Unità Operaia Alto Canavese" nella Cooperativa "G. Di Vittorio", tutte e tre le cooperative sono a mutualità prevalente ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del codice civile.

L'operazione è stata realizzata nell'ambito di un processo di rafforzamento patrimoniale e gestionale, con l'obiettivo di una migliore integrazione delle attività mutualistiche, il consolidamento della presenza su un territorio più ampio e una razionalizzazione organizzativa con effetti positivi attesi in termini di economie di scala e ottimizzazione delle risorse.

L'operazione è avvenuta in continuità dei valori contabili e non ha generato avanzo né disavanzo di fusione. A seguito della fusione la Cooperativa continua ad operare nel rispetto dei principi mutualistici e mantiene i requisiti previsti dalla normativa vigente per le cooperative a mutualità prevalente.

Fa altresì parte del bilancio la "Nota Integrativa" che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i tre precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci invece sull'attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

La Cooperativa, per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025, ha ritenuto di utilizzare il maggior termine previsto dallo Statuto Sociale all'articolo 19 e dal Codice Civile all'articolo 2364; le motivazioni sono riconducibili alla struttura ed all'attività della Cooperativa, che deriva il proprio bilancio civilistico dai dati contabili delle varie stazioni appaltanti e dalle rispettive gestioni condominiali.

Scenario operativo e sviluppo della società

Anche quest'anno, all'inizio della nostra Relazione, ci troviamo a descrivere un periodo segnato da profonde complessità. L'insorgere di conflitti che vedono protagonisti, in senso negativo, Paesi del mondo occidentale che per oltre 50 anni sembravano avere abbandonato l'idea di usare la forza per risolvere situazioni geopolitiche complesse, comporta incertezze sul futuro prospettando a tutti noi una vita più insicura e povera.

In questo scenario sarebbe fondamentale che l'Europa riuscisse a trasformare la crisi in una opportunità di cambiamento che vada a superare le logiche di un'unione incompiuta che ha fatto emergere le vulnerabilità dovute alla esposizione alla domanda esterna, alla dipendenza strategica sull'energia e alla debolezza nelle tecnologie che definiranno il prossimo decennio a cominciare dall'AI.

L'Italia da sola non può farcela e questo è reso evidente anche dalla bozza di Piano Casa, presentata il 30 aprile, in cui le risorse per realizzare o ristrutturare alloggi per l'edilizia sociale possono essere trovate solo all'interno del bilancio dell'UE in un nuovo patto tra i Paesi che fatica a trasformarsi in realtà ed è questa mancanza che rende, ad una prima lettura, il Piano Casa lontano dagli obiettivi di consentire il diritto all'abitare ad una ampia fascia di popolazione che pur avendo un lavoro è costretta a vivere in condizioni non adeguate o a spendere per l'abitare una parte troppo rilevante del proprio reddito.

Per questo continuiamo a chiedere alla Regione di ridare impulso ad uno strumento importante, necessario e già in uso come la Legge Regionale n. 28 del 1976. Siamo ormai alla quarta legislatura regionale da cui ci attendiamo la pubblicazione di un bando, condiviso, per la realizzazione o ristrutturazione di alloggi da assegnare in locazione permanente, bando, per altro, finanziato con risorse provenienti da un fondo rotativo alimentato dalla stessa cooperazione di abitazione.

Nel 2025, nonostante il quadro macro descritto, è continuata la crescita nel libero mercato del costo degli affitti rendendo la nostra Cooperativa uno dei pochissimi operatori privati in grado di assegnare una casa dignitosa ad un prezzo sostenibile e questo comporta tempi di attesa più lunghi per ottenere una casa che ritorna nella disponibilità della Cooperativa.

La reputazione della nostra Cooperativa ha fatto in modo che due importanti Società di Gestione del Risparmio (SGR) affidassero a noi la gestione di due interventi di Social Housing in Torino e a Santhià, rispettivamente per 263 e 26 alloggi, consentendoci nel prossimo futuro di dare una risposta ai tanti soci in attesa di assegnazione.

La Cooperativa, anche nel 2025, ha continuato il percorso di mutuo soccorso tra i soci e tramite il Fondo di Solidarietà ha erogato euro 49 mila distribuiti a 76 famiglie. Dalla sua costituzione il Fondo ha erogato euro 1.479 mila distribuito a 1.793 famiglie. Questo strumento, anche grazie alla Cooperativa Synergica che ne ha la gestione operativa, si sta rilevando capace di recuperare situazioni che tendono a scivolare verso la povertà sia per l'aiuto economico immediato che per il servizio di ascolto svolto dagli operatori della cooperativa Synergica.

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n° 6.063 soci con un incremento rispetto allo scorso esercizio di n° 603 soci determinato da n° 714 nuove ammissioni e n° 111 soci recessi e/o esclusi.

Sono stati acquisiti a seguito di fusione n° 335 soci dalla "Unità Operaia Alto Canavese Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa" e n° 55 soci dalla "Soc. Coop. Edilizia San Pancrazio a proprietà divisa".

Le dimissioni da soci sono state date principalmente dai soci che hanno trovato una sistemazione abitativa al di fuori della Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione ha ammesso i nuovi soci in base al principio della "porta aperta", così come storicamente è sempre avvenuto senza respingere nessuna richiesta pervenuta. L'ufficio preposto alla ricezione delle domande di ammissione, coordinato da alcuni consiglieri, illustra le regole di cui si è dotata la Cooperativa e comunica i tempi necessari per addivenire all'assegnazione della casa, consentendo all'aspirante socio di valutare correttamente le sue aspettative.

I soci della Cooperativa sono distinguibili in due diversi gruppi, con riferimento ai rapporti che gli stessi hanno intrattenuto con la Cooperativa, nel seguente modo:

- a) n. 3.354 soci sono assegnatari in godimento o conduttori di abitazioni e/o loro pertinenze di proprietà della Cooperativa;
- b) n. 2.709 soci sono in attesa di assegnazione.

Sono coinvolti in diverse forme di partecipazione alla gestione della Cooperativa, attivate ed attuate in relazione alle indicazioni contenute nello Statuto, circa 260 soci che prestano la loro collaborazione nella gestione dei servizi per gli interventi realizzati e di cui sono soci assegnatari.

Circa 50 altri soci collaborano alla gestione della Cooperativa attraverso l'impegno nelle Sezioni Soci che, dopo le restrizioni dovute dalla pandemia, hanno ripreso la loro normale attività.

La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione dalla data del 14 settembre 1994 al n° 01/001/272/6237.

Il revisore designato dalla Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale, a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992, che si è conclusa con il verbale redatto in data 7 gennaio 2026. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della Legge n° 59 del 1992 mediante affissione presso la sede sociale.

Il giudizio finale del suddetto verbale non riporta alcuna eccezione.

Nel 2025 è continuato il lavoro delle sezioni soci quale punto di contatto ed informazione con i soci anche con la nuova sezione soci a Cuorné (TO) inaugurata nel mese di dicembre e intitolata a Domenico Iannello storico Presidente della UOAC, che sarà il punto di riferimento per i soci del canavese.

La Cooperativa è presente sui social attraverso gli account Facebook, Instagram e X. Attraverso queste pagine la Cooperativa comunica e, soprattutto, interagisce con un vasto pubblico, segnalando le proprie attività, l'avvio di nuovi bandi, le assemblee dei soci, oltre ad eventi istituzionali e cerimonie di consegna degli alloggi.

Inoltre, i commenti ai post e la piattaforma di Messenger sono gli strumenti utilizzati per un'interazione diretta con i follower che spesso chiedono informazioni su come diventare soci e sugli alloggi.

Attualmente il social network che conta maggiori interazioni con il pubblico è Facebook. La pagina Di Vittorio è seguita da oltre 16 mila persone. Nel corso del 2025 la netta prevalenza del pubblico che ha consultato la pagina Facebook è femminile, mentre la fascia di età è compresa tra 25 e over 65 anni. La maggior parte degli accessi sono localizzati a Torino (41,2%), nei comuni della cintura (Orbassano, Collegno, Settimo Torinese e Nichelino), ed in altre zone del Piemonte, come ad esempio Alba.

Sono oltre 100 mila le visualizzazioni ottenute dai contenuti pubblicati sulla pagina facebook, con una copertura totale di 32.705 utenti in modo totalmente organico. Aumenta anche l'interazione del nostro pubblico con i post pubblicati: 2.600 interazioni totali con un aumento del 7,7% rispetto all'anno precedente.

Crescono i follower anche nella pagina Instagram: 864, dove si riscontra una buona interazione per quel che riguarda i post e ancora di più per la condivisione di storie e reel. I dati raccolti, totalizzano oltre 18 mila visualizzazioni con un aumento del 30% delle interazioni rispetto all'anno precedente, in modo del tutto organico.

Di sicuro Instagram rappresenta il social network su cui maggiormente intensificare le attività sia per la possibilità di sperimentare diversi linguaggi visivi, sia come strumento per intercettare un possibile nuovo bacino di soci tra le generazioni più giovani. Su X la comunicazione è di tipo più istituzionale e raggiunge, in particolare, le istituzioni pubbliche, le personalità politiche, i giornalisti e il mondo della cooperazione. Le persone che seguono la pagina sono oltre 400; i tweet finora pubblicati più di 2.000.

Una comunità, quella della Di Vittorio che, grazie alla presenza sui social, ha esteso i contatti oltre il tradizionale pubblico dei soci storici e ha agevolato nuove associazioni alla cooperativa con risultati che confermano la grande e positiva reputazione che ha saputo realizzare in oltre 50 anni di attività.

La struttura finanziaria e patrimoniale della Cooperativa si può riassumere come segue:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	1.180.447	1.353.694	(173.247)
Immobilizzazioni Materiali	365.027.760	331.611.417	33.416.343
Immobilizzazioni Finanziarie	2.585.256	1.580.978	1.004.278
ATTIVO FISSO	368.793.463	334.546.089	34.247.374
Crediti a breve nelle immobil. finanziarie	0	0	0
Attivo Circolante a medio/lungo	929.288	1.177.777	(248.489)
Rimanenze di magazzino	719.728	1.122.712	(402.984)
Attivo Circolante a breve	5.977.357	5.101.861	875.496
Disponibilità liquide	3.520.810	2.176.156	1.344.654
ATTIVO CIRCOLANTE	11.147.183	9.578.506	1.568.677
CAPITALE INVESTITO	379.940.646	344.124.595	35.816.051
Patrimonio Netto	207.651.573	174.023.675	33.627.898
Passività a medio/lungo	160.197.793	156.103.000	4.094.793
Passività a breve	12.091.280	13.997.920	(1.906.640)
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	379.940.646	344.124.595	35.816.051

La situazione patrimoniale comparata con l'esercizio 2024, evidenzia una importante crescita delle immobilizzazioni materiali e del patrimonio netto dovuta in grande parte dalla fusione con le due cooperative edilizie. Inoltre le passività a medio lungo termine sono cresciute ma in misura decisamente inferiori mentre le passività a breve sono scese del 14%.

Il decremento delle passività a medio lungo termine, al netto dell'effetto delle fusioni, è dovuto al pagamento delle quote di capitale dei mutui. Nel corso degli ultimi esercizi, la Cooperativa ha provveduto a stipulare contratti derivati di tipo IRS (Interest Rate Swap), a copertura del tasso variabile di interesse su finanziamenti accesi, con remunerazione a tasso variabile. Tale scelta è stata motivata al fine di monitorare il rischio di liquidità dovuto dalla variazione dei tassi di interessi su parte dell'indebitamento bancario coprendosi dal rischio di rialzo dei tassi di interessi.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, la Cooperativa ha incrementato per euro 41 mila la "Riserva copertura flussi finanziari" (Riserva che al 31/12/2024 ammontava ad euro 254 mila), in seguito alla variazione della valutazione al fair value dei derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziati attesi. Inoltre, la Cooperativa ha rilasciato per euro 142 mila la "Riserva negativa per flussi attesi" (Riserva che al 31/12/2024 ammontava ad euro 230 mila) a fronte del valore attualizzato dei flussi futuri attesi previsti dai contratti in essere.

Analogamente, di seguito si riassume la situazione economica:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazioni
Valore produzione operativa	14.520.296	14.205.351	314.945
Costi operativi esterni	(7.760.849)	(6.751.577)	(1.009.272)
VALORE AGGIUNTO	6.759.447	7.453.774	(694.327)
Costo del lavoro	(2.094.816)	(1.750.971)	(343.845)
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.664.631	5.702.803	(1.038.172)
Ammortamenti e accantonamenti	(2.560.583)	(1.794.831)	(765.752)
RISULTATO OPERATIVO	2.104.048	3.907.972	(1.803.924)
Risultato dell'area accessoria	4.758.271	3.363.678	1.394.593
Risultato dell'area finanziaria	228.245	4.979	223.266
EBIT NORMALIZZATO	7.090.564	7.276.629	(186.065)
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0
EBIT INTEGRALE	7.090.564	7.276.629	(186.065)
Oneri finanziari	(3.108.404)	(3.748.703)	640.299
RISULTATO LORDO	3.982.160	3.527.926	454.234
Imposte sul reddito	(1.149.949)	(1.140.111)	(9.838)
RISULTATO NETTO	2.832.211	2.387.815	444.396

I dati economici dell'esercizio evidenziano un lieve incremento del valore della produzione, dovuto principalmente ai dati aggregati dalla fusione che da una parte hanno visto maggiori canoni di godimento per euro 900 mila e dall'altra una variazione in negativo del magazzino per euro 873 mila. Sono aumentati i costi operativi esterni anch'essi dovuti all'effetto delle fusioni.

Il risultato di esercizio, pari ad euro 2,8 milioni in aumento di euro 0,4 milioni, è in linea con lo scorso esercizio.

Infine per illustrare in modo più completo la situazione della società vengono riportati di seguito alcuni dei più rappresentativi indici di bilancio.

In considerazione del fatto che la nostra è una cooperativa a proprietà indivisa con lo scopo mutualistico e non lucrativo di fornire alloggi in godimento ai soci, non vengono forniti indici economici in quanto non sarebbero significativi.

Indici di struttura

			31/12/2025	31/12/2024	
Rapporto fra fonti e impieghi	=	$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Capitale investito}}$	% dell'attivo dello Stato Patrimoniale finanziata dal capitale apportato dai soci	54,65%	50,57%
Margine di struttura secondario	=	Patrimonio Netto + Passività consolidate – attivo fisso	capacità della coop.va di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a m/l	(944.097)	(4.419.414)
Indice di struttura secondario	=	$\frac{\text{Patrimonio Netto + Passività consolidate}}{\text{attivo fisso}}$	indica in che % le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate	99,74%	98,68%

Indice di liquidità

			31/12/2025	31/12/2024	
Margine di tesoreria secondario	=	Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino - Passività correnti	capacità della coop.va di estinguere i debiti a breve con le disponibilità liquide ed il capitale circolante a breve	(1.873.385)	(5.597.191)
Indice di tesoreria secondario	=	$\frac{\text{Liquidità immediate + Liquidità differite incluso magazzino}}{\text{Passività correnti}}$	valutazione della solvibilità della coop.va nel breve termine	84,51%	60,01%

Analizzando gli indici di bilancio, si evidenzia una maggiore capacità, rispetto al 2024, della Cooperativa di finanziare le attività immobilizzate con capitale proprio e debiti a medio-lungo termine e di far fronte ai propri impegni finanziari con le risorse a disposizione. La variazione positiva di tali indici è dovuta ad un minore assorbimento di liquidità per far fronte al saldo delle cartelle notificate dall'Agenzia delle Entrate ed all'apporto di liquidità dalle fusioni.

Attività finalizzate al conseguimento dello scopo mutualistico

In ottemperanza al disposto dell'art. 2 della Legge n° 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile, si indicano i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Nel corso dell'esercizio la Cooperativa non ha assegnato in proprietà nessun alloggio in attuazione dell'art. 18 della già citata legge n° 179 del 1992 e soprattutto in attuazione dell'art. 3 dello Statuto Sociale (voluta e votata in assemblea generale in data 23 ottobre 1992).

L'assegnazione in proprietà degli alloggi negli ultimi anni non ha dato i risultati attesi dai soci in quanto gli stessi non hanno ritenuto conveniente o sostenibile l'assegnazione in proprietà degli alloggi da loro detenuti in godimento. La difficoltà deriva da diversi fattori che traggono origine dalla situazione di crisi degli ultimi anni e da un meccanismo legislativo di calcolo del costo complessivo dell'alloggio che, in questa situazione di mercato, penalizza l'acquisto in cooperativa.

La Cooperativa continua l'interlocuzione con la Regione e il Parlamento per verificare se esistono le condizioni per modificare la Legge di riferimento per far sì che il costo complessivo dell'alloggio risulti più in linea con le aspettative e le disponibilità dei soci, il tutto avendo presente che questi alloggi godono di un canone sostenibile.

Il canone di godimento richiesto dalla Cooperativa risulta inferiore rispetto a quello richiesto sul mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle assegnate ai soci, consentendo inoltre agli assegnatari di beneficiare delle caratteristiche mutualistiche della Cooperativa e di non essere nella assoluta precarietà di un rapporto che può essere risolto unitariamente dal proprietario dell'alloggio a sua discrezione, essendo la durata della assegnazione a tempo indeterminato, prevedendo in Statuto, all'articolo 10, che in caso di decesso del socio gli stessi diritti ed oneri si sostituiscano al coniuge superstite, ai conviventi od ai figli minorenni.

Si evidenzia che negli ultimi anni l'incremento del costo della vita e, al contempo, la stabilità dei salari e delle pensioni hanno impoverito le famiglie dei nostri soci e potenziali soci il che ci ha indotti ad una ridefinizione del canone in alcuni interventi ubicati in zone economicamente più fragili, anche grazie all'articolo 1 della Legge Regionale n. 10 del 2019, per consentire ai nostri soci con redditi più contenuti di poter accedere alle suddette abitazioni.

Il patrimonio di proprietà e/o in gestione della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n° 3.550 abitazioni e relativi box o posti auto, da tre gallerie di negozi rispettivamente a Torino via Artom, Druento e Collegno zona Fermi, un negozio a Grugliasco e due a Torino in corso Mortara, un ufficio a Torino in via Pietro Cossa, e n° 41 locali comuni.

Nel corso dell'esercizio sono state riassegnate in godimento n° 106 abitazioni, ed i nuovi assegnatari hanno provveduto alla integrazione di loro spettanza del Fondo di Mutualità; anche per dette assegnazioni ai soci sono stati applicati i criteri previsti dagli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale per quanto attiene le somme da versare alla Cooperativa, nel rispetto dei criteri previsti dalla Legge Regionale n° 28 del 1976 e delle altre forme di finanziamento.

Inoltre sono state esaudite 13 richieste di trasferimenti in altri alloggi della Cooperativa da parte dei soci legati principalmente a motivi di lavoro o vicinanza con altri familiari.

La Cooperativa nel corso della sua vita ha realizzato, compresi gli interventi in via di costruzione e gli interventi di Social Housing, n° 5.699 alloggi principalmente nell'area metropolitana di Torino e di questi n° 2.149 sono stati assegnati in proprietà ai soci che già utilizzavano l'alloggio in godimento.

Il dato che emerge più significativamente è la ricostituzione del patrimonio sociale in numero di alloggi operato dall'inizio dell'applicazione della Legge Ferrarini Botta.

A fronte di 2.149 alloggi ceduti in proprietà si è proceduto alla costruzione o acquisizione, a partire dal 1995 ad oggi, di circa 2.440 alloggi, mentre in termini di patrimonializzazione di bilancio il dato è evidentemente influenzato dall'andamento inflattivo degli anni trascorsi.

Rapporti con altre società cooperative e/o con società partecipate

La Cooperativa per meglio conseguire le proprie finalità statutarie intrattiene rapporti con altre società o consorzi tra cooperative di cui detiene anche quote di partecipazione.

La Cooperativa è socia unica della società Intercoop Srl, che ha come oggetto sociale la gestione dell'immobile sito in Torino Via Perrone n° 3, presso il quale ha la propria sede la nostra Cooperativa. Con la stessa abbiamo un rapporto commerciale di locazione degli uffici ed un rapporto finanziario per la concessione di un prestito il tutto regolato a condizioni di mercato. Nel corso del 2025 si è conclusa la liquidazione volontaria della società Assipiemonte '96 Srl in liquidazione e quindi si è azzerata la nostra partecipazione.

Funzionamento organi sociali

Per quanto concerne il funzionamento degli organi sociali si dà atto che nel 2025:

- ✓ l'Assemblea dei Soci si è riunita una volta in forma straordinaria e ordinaria, con la presenza diretta della grande maggioranza dei soci delegati dalle Assemblee separate;
- ✓ il Consiglio di Amministrazione si è riunito dieci volte deliberando sugli aspetti gestionali di propria competenza e tracciando le linee programmatiche per lo sviluppo della cooperativa;
- ✓ il Collegio Sindacale si è riunito cinque volte svolgendo i controlli allo stesso demandati;
- ✓ l'Organismo di Vigilanza si è riunito quattro volte svolgendo i controlli allo stesso demandati, in particolare ha riportato zero segnalazioni di whistleblowing e zero sanzioni;

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I dipendenti della Cooperativa al 31 dicembre erano 32 ed il loro inquadramento è il livello impiegatizio e dirigenziale oltre ad 2 operai con funzioni di custode.

Nel corso dell'esercizio non vi sono state assunzioni, cinque dipendenti, tutti con la qualifica impiegatizia sono entrati quali dipendenti nella Cooperativa dalle fusioni per incorporazione; non ci sono stati infortuni sul lavoro e non sono stati contestati addebiti in ordine a malattie professionali.

La Cooperativa è in regola con gli obblighi previsti dalla Legge n. 68/1999 in materia di collocamento dei disabili.

Nel corso del 2025 una dipendente ha usufruito della norma che consente ai dipendenti di lavorare da remoto.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 2428 co. 2 c.c., si precisa che la società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro nel pieno rispetto del D.Lgs. 81 del 09/04/2008 e s.m.i..

In data 4 settembre 2025 è stato frequentato il corso di aggiornamento dalla Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza della Cooperativa.

Nell'inverno 2025 è stato frequentato da 5 dipendenti il percorso "Strumenti di microsoft 365 e Copilot".

Nel 2025 è continuata la formazione sulle procedure interne adottate e deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

Informazioni relative alle politiche ambientali

La Cooperativa ha iniziato, già negli scorsi anni, un'attenta politica ambientale che tra l'altro si è esplicitata con il riconoscimento dell'attestato della Legacoop Abitanti di iscrizione al "Registro delle Cooperative per lo sviluppo dell'Edilizia Sostenibile".

Inoltre nei nuovi interventi costruttivi abbiamo stretto un accordo, tramite Legacoop Abitanti Piemonte, con l'Environment Park per la progettazione delle case nel rispetto dei criteri individuati dalla Regione Piemonte applicando il sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" al fine di ridurre i consumi energetici degli edifici.

Negli interventi edilizi realizzati dopo il 2000 la Cooperativa ha sempre installato pannelli fotovoltaici e il solare termico per l'uso interno con la cessione alla rete elettrica, tramite il GSE, della parte non utilizzata di elettricità, inoltre abbiamo ormai standardizzato l'utilizzo delle pompe di calore quale fonte di riscaldamento e l'irrigazione delle aree verdi comuni avviene tramite la raccolta in apposite vasche dell'acqua piovana.

Negli interventi edilizi più datati è stato completato il passaggio all'uso delle lampade a led nelle parti comuni degli edifici ed anche negli uffici e nelle sezioni Soci, tutte le lampade ad incandescenza sono state sostituite con lampade a led.

Il parco auto aziendali, gestito tramite noleggi a lungo termine, è costituito principalmente da auto ibride oltre ad un'auto elettrica.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Tra i rischi a cui potrebbe andare incontro la nostra Cooperativa, i più rilevanti sono quelli di natura finanziaria e fiscale.

Il rischio finanziario è legato ad un possibile aumento dei tassi per i mutui a tasso variabile. Tale possibile incremento dei costi è coperto da maggiori contributi regionali, per quanto riguarda i mutui assistiti dalle agevolazioni della Legge 28/76, mentre per quanto riguarda i mutui ordinari si è deciso di sottoscrivere coperture dei tassi tramite derivati su circa euro 10 milioni di mutui che ci consente di ridurre significativamente il rischio.

Per quanto riguarda la morosità dei Soci rileviamo un aumento delle sofferenze dovuto ai fattori di crisi generali; tale sofferenza, comunque, non si traduce del tutto in morosità che rimane nella misura di circa il 3,5% delle somme dovute.

Nel corso del 2023, dietro proposta della nostra Associazione Regionale, la Regione Piemonte ha modificato la Legge Regionale 28/76 consentendo la sospensione per un biennio della rivalutazione dei canoni richiesti ai nostri soci che abitano un intervento finanziato con detta Legge.

La Cooperativa al momento mantiene la liquidità disponibile sui conti correnti bancari quindi con rischio pari a zero.

Come già indicato nei precedenti esercizi la Cooperativa è stata soggetta ad una verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate per le annualità relative agli anni 2012/2017. Per tutte le annualità si è concluso il percorso di giudizio di primo e secondo grado che ci ha visto in parte soccombere ed in parte avere ragione a seconda delle commissioni giudicanti.

La Cooperativa, come dovuto, ha sempre pagato le cartelle notificate ed ha ricevuto comunicazione di rimborso per le quote pagate in eccesso.

La Cooperativa ha aperti i contenziosi con l'Agenzia delle Entrate per gli anni 2018 e 2019 riferiti alla ex cooperativa UOAC ed ha provveduto prudenzialmente a stanziare in bilancio un

Fondo Rischi pari ad euro 402 mila riferite a tali verifiche. Tale importo è da considerarsi, adeguato agli esiti delle sentenze in essere.

Per tutte le annualità oggetto del contenzioso si è provveduto a ricorrere o contro ricorrere in Cassazione per fare valere le nostre ragioni.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°1, si rammenta che la Cooperativa non ha svolto nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 n°3 e n°4, si rammenta che, attesa la tipologia della nostra società non sono detenute né sono state acquistate o vendute nell'esercizio azioni proprie e che non esistono società controllanti.

Privacy (GDPR – Regolamento EU 2016/679)

Per ciò che riguarda gli adempimenti previsti dalla normativa sulla “privacy” previsti dal Regolamento Generale dell'Unione Europea sulla protezione dei dati (GDPR – Reg UE 2016/679) abbiamo provveduto a svolgere tutti gli adempimenti previsti come da dossier di “fine adeguamento” del 12 settembre 2019.

Prevedibile evoluzione della gestione

La Cooperativa, tramite l'Associazione di appartenenza, continuerà a richiedere principalmente alla Regione di provvedere alla stesura di un bando per il finanziamento dell'edilizia agevolata per far fronte alle necessità, sempre maggiori, di una parte di cittadini che rischia di non trovare una abitazione adeguata, in termini economici e ambientali, nel libero mercato.

Continua, inoltre, la mappatura sugli interventi più datati per verificare le necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

La Cooperativa sta inoltre valutando nuove forme di gestione per specifici target di utenza, in particolare le case per anziani e gli studentati prevedendo servizi all'abitare mirati.

Il 29 aprile u.s. il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un progetto di fusione per incorporazione, con una Cooperativa Edilizia aderente alla nostra Associazione, che comporterà una crescita dimensionale nel numero di alloggi e di immobilizzazioni dell'attivo atte a poter soddisfare maggiormente lo scambio mutualistico con i Soci.

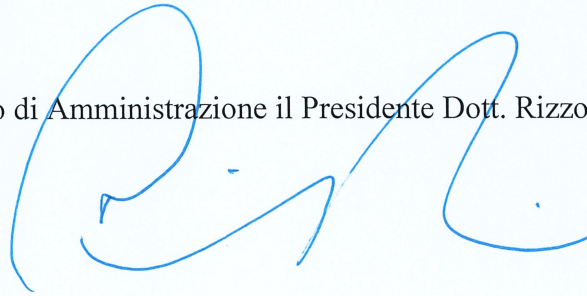
Se approvato dall'Assemblea dei Soci la fusione porteranno ad un ampliamento della nostra base sociale su un territorio più ampio e quindi con la necessità di costituire due nuove Sezioni Soci.

Nei prossimi esercizi, al netto di possibili nuove emergenze, la Cooperativa, attraverso la gestione del proprio patrimonio immobiliare, e dell'eventuale patrimonio acquisito tramite le fusioni, ed utilizzando le varie opportunità di finanziamento che si presenteranno, può guardare con fiducia al futuro con particolare riguardo ai soci in attesa di assegnazione, al fine di permettere, ad una parte di loro, di raggiungere lo scopo che attraverso la Cooperativa si sono prefissati.

Destinazione dell'utile d'esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 si chiude con la rilevazione di una differenza attiva pari ad euro 2.832 mila. Vi proponiamo che tale differenza, previa devoluzione di quanto dovuto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione in base all'articolo 11 della Legge 59 del 1992, venga nuovamente accantonata a *Riserva legale*, la quale risulta indivisibile sotto qualsiasi forma tra i soci, sia durante la vita della Cooperativa e sia in caso di scioglimento, ciò ai sensi dell'art. 12 della Legge 904 del 1977 e ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 dello Statuto Sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Dott. Rizzo Massimo

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a series of loops and a final flourish.

GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETA' COOP.

Sede in: via E.Perrone n 3, 10122 TORINO (TO)

Codice fiscale: 01796560017

Numero REA: TO 453685

Partita IVA: 01796560017

Capitale sociale: Euro 151.575

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore attività prevalente (ATECO): 681200

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2025

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

Stato patrimoniale	al 31/12/2025	al 31/12/2024
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	15.464	4.836
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	1.164.983	1.348.858
Totale immobilizzazioni immateriali	1.180.447	1.353.694
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	353.521.534	328.937.805
2) impianti e macchinario	669.185	707.136
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	121.271	119.673
5) immobilizzazioni in corso e acconti	10.715.770	1.846.803
Totale immobilizzazioni materiali	365.027.760	331.611.417
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.496.312	-
b) imprese collegate	-	789.387
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	30.678	2.128
Totale partecipazioni	1.526.990	791.515
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	208.627	-
Totale crediti verso imprese controllate	208.627	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	186.682
Totale crediti verso imprese collegate	-	186.682
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	420.527	349.224
Totale crediti verso altri	420.527	349.224
Totale crediti	629.154	535.906
3) altri titoli	134.290	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	294.822	253.557
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.585.256	1.580.978
Totale immobilizzazioni (B)	368.793.463	334.546.089
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	719.728	1.122.712
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	719.728	1.122.712
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.303.495	1.617.078
esigibili oltre l'esercizio successivo	311.750	396.761
Totale crediti verso clienti	2.615.245	2.013.839

2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.405	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	7.405	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	638.706	1.367.299
esigibili oltre l'esercizio successivo	402.796	538.754
Totale crediti tributari	1.041.502	1.906.053
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.101.235	1.487.233
esigibili oltre l'esercizio successivo	214.742	242.262
Totale crediti verso altri	2.315.977	1.729.495
Totale crediti	5.980.129	5.649.387
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.510.974	2.164.879
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	9.836	11.277
Totale disponibilità liquide	3.520.810	2.176.156
Totale attivo circolante (C)	10.220.667	8.948.255
D) Ratei e risconti	926.516	630.251
Totale attivo	379.940.646	344.124.595
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	151.575	136.500
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	81.136.604	60.859.861
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	123.324.850	110.616.135
Totale altre riserve	123.324.850	110.616.135
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	206.333	23.364
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.832.211	2.387.815
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	207.651.573	174.023.675
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	402.145	1.521.448
3) strumenti finanziari derivati passivi	88.489	230.193
4) altri	28.103.805	24.314.618

Totale fondi per rischi ed oneri	28.594.439	26.066.259
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	987.473	807.124
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	493.473	382.240
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.058.843	17.808.723
Totale debiti verso soci per finanziamenti	18.552.316	18.190.963
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.923.155	6.399.862
esigibili oltre l'esercizio successivo	46.987.947	47.131.084
Totale debiti verso banche	51.911.102	53.530.946
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	480	345
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.977.331	14.015.878
Totale debiti verso altri finanziatori	14.977.811	14.016.223
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.011.363	3.265.959
esigibili oltre l'esercizio successivo	431.222	596.222
Totale debiti verso fornitori	2.442.585	3.862.181
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	36.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	36.682
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.085.860	517.650
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	1.085.860	517.650
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	89.589	65.531
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.589	65.531
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.964.935	2.725.953
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.391.390	5.863.705
Totale altri debiti	9.356.325	8.589.658
Totale debiti	98.415.588	98.809.834
E) Ratei e risconti	44.291.573	44.417.703
Totale passivo	379.940.646	344.124.595

Conto economico

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.367.656	14.164.757
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-872.676	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	25.316	40.594
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.910.293	2.844.416
altri	9.115.841	6.748.425
Totale altri ricavi e proventi	12.026.134	9.592.841
Totale valore della produzione	26.546.430	23.798.192
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	82.486	73.512
7) per servizi	12.845.446	11.393.868
8) per godimento di beni di terzi	159.067	121.535
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.428.642	1.198.859
b) oneri sociali	494.522	414.214
c) trattamento di fine rapporto	119.750	96.590
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	51.902	41.308
Totale costi per il personale	2.094.816	1.750.971
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	193.193	191.214
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	555.331	456.411
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	574.838	47.058
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.323.362	694.683
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	70.847	71.133
13) altri accantonamenti	1.166.374	1.029.015
14) oneri diversi di gestione	1.941.713	1.391.825
Totale costi della produzione	19.684.111	16.526.542
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.862.319	7.271.650
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	211.282	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	211.282	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	7.403	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	5.600
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	7.403	5.600
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	14.975	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	64.150	112.410
Totale proventi diversi dai precedenti	64.150	112.410
Totale altri proventi finanziari	86.528	118.010
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.172.554	3.861.113
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.172.554	3.861.113
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-2.874.744	-3.743.103
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-

c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	5.415	621
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	5.415	621
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-5.415	-621
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	3.982.160	3.527.926
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	913.288	561.151
imposte relative a esercizi precedenti	236.661	578.960
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.149.949	1.140.111
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.832.211	2.387.815



G. DI VITTORIO

Società Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa

**20
26**

**ASSEMBLEA
SEPARATA**

**Sezione
Soci Torino**

In data

11 giugno 2026 ore 18

**Sala Antonino Monaco
Via Perrone, 3 - Torino**

Bilancio al 31 dicembre 2025

53° esercizio

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
Conto iniziale Inizio
Area: G01 TORINO E/14

Periodo iniziale 1/01/2025
Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

16/4004002 CRED. VS SOCI PER CONGUAGLIO	52,37	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	734,94
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	52,37	25/7111001 RIS.IND.ART.55 DPR 917/86	55,43
		25/0000000 PATRIMONIO NETTO	790,37
20/1811001 RATEI ATTIVI DIVERSI	1.075,03		
20/2711006 RISCONTI ATTIVI DIVERSI	76,48	28/3311002 DEB. V/S SOCI PER CONGUAGLIO	138,97
20/0000000 RATEI,RISCONTI,DISAGGIO SU PREST	1.151,51	28/3311005 DEBITO CONDIZIONATO	317,49
		28/3311007 DEB. V/S SOCI PER ANTICIPI	1.567,14
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	1.610,09	28/0000000 FONDI	2.023,60
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	1.610,09		
TOTALE	2.813,97	TOTALE	2.813,97
PERDITA ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	2.813,97		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I

R I C A V I

50/1200014 COMMISSIONI X INCASSO INTEGR.GT	28,80	74/2011001 INTEGRAZIONE SOMME DOVUTE EX ART	8.713,40
50/1500009 SPESE CONDOMINIALI GT	8.684,60	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.713,40
50/0000000 COSTI DI GESTIONE X MAT.PRIME SU	8.713,40		
TOTALE	8.713,40	TOTALE	8.713,40
UTILE ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	8.713,40		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

11/8111001 ADEG.LEGISLAT. E RIPARAZIONE TET	84,23	11/8290000 F.DO AMM.TO MANUT. STRAORD.	8.462,46
11/8111003 RIFACIMENTO DECORAZIONI	20,43	11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	8.462,46
11/8111005 OPERE ESTERNE	135,86		
11/8111006 RIPARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO	33,34	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	147.345,17
11/8111008 CENTRALE TERMICA	43,41	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	109.849,99
11/8111011 ISOLAM. TERM. E INFILTRAZ.	33,74	25/7111001 RIS.IND.ART.55 DPR 917/86	53.327,55
11/8111014 ADEGUAM.LEGISL. RETE DISTRIB. ID	742,04	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	310.522,71
11/8111016 RIPARAZIONE GRONDE, PLUVIALI	220,38		
11/8111017 COLONNE DI SCARICO	66,96	26/3211001 F.DO RISCHI AMM.TO FINANZ.IMM.	114.529,17
11/8111018 RETE FOGNARIA	395,48	26/0000000 FONDI PER RISCHI ED ONERI	114.529,17
11/8111019 ADEGUAM.LEGISL. E RIPARAZ. ASCEN	777,58		
11/8111021 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ALLOGGI	2.474,92	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	4.874,54
11/8111023 INFILTRAZ. E COIBENT. ALLOGGI	596,95	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	263,80
11/8111024 RIPARAZIONE SANITARI	7,56	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	2.086,32
11/8111025 IMPIANTO DI RISCALD. ALLOGGI	1.344,45	28/0000000 FONDI	7.224,66
11/8111026 RETE DI DISTRIB.IDRICA ALLOGGI-R	840,15		
11/8250000 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	644,98	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	56.230,93
11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	8.462,46	32/0000000 RATEI, RISCOINTI E AGGIO SU PREST	56.230,93
12/1200001 AREA	157,24		
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	12.284,68		
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	169.328,57		
12/1200004 IMP.IDRICI/TERMICI/ELETTR.	1.545,50		
12/1200006 ALLACCIAMENTI	1.820,08		
12/1200007 SPESE TECNICHE	5.093,56		
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	1.263,58		
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	2.451,63		
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	383,52		
12/1200012 SPESE GENERALI	1.055,65		
12/1200013 ONERI FINANZIARI	15.564,14		
12/1200014 LODI ED ARBITRATI	13.375,97		
12/1222001 OPERE RISTRUTT.IMMOBILI	75.332,19		
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	299.656,31		
17/2700010 CRED.VS.REG.X RIV.CAN.	453,49		
17/0000000 ALTRI CREDITI	453,49		
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	195.553,04		
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	195.553,04		
TOTALE	504.125,30	TOTALE	496.969,93
		UTILE ESERCIZIO	7.155,37
		TOTALE a PAREGGIO	504.125,30

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I

R I C A V I

42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	5.723,05	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	917,92
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	7.816,00	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	18.277,45
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	13.539,05	71/1200010 CANONE DI GODIMENTO POSTO AUTO	2.060,39
		71/1200012 SOMME DOVUTE MAN.STR.POSTO AUTO	114,60
47/3010005 QUOTA AMM.FINANZ.IMMOBILE	3.702,54	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	21.370,36
47/0000000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	3.702,54		
		74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1.021,13
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	1.939,05	74/3411022 RISARCIM.DANNI DA SOCI SA	4.587,48
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	1.939,05	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.608,61
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,01	77/1511001 SCONTI E ABBUONI ATTIVI	0,01
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	0,01	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	0,01
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	642,96		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	642,96		
TOTALE	19.823,61	TOTALE	26.978,98
UTILE ESERCIZIO	7.155,37		
TOTALE a PAREGGIO	26.978,98		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: G02 TORINO E/23

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' (ATTIVITA')		P A S S I V I T A ' (PASSIVITA')	
16/4004002 CRED. VS SOCI PER CONGUAGLIO	571,06	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	2.332,38
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	571,06	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	2.332,38
20/1811001 RATEI ATTIVI DIVERSI	6.014,42	28/3311002 DEB. V/S SOCI PER CONGUAGLIO	16,87
20/2711006 RISCOINTI ATTIVI DIVERSI	254,93	28/3311005 DEBITO CONDIZIONATO	828,89
20/0000000 RATEI,RISCOINTI,DISAGGIO SU PREST	6.269,35	28/3311007 DEB. V/S SOCI PER ANTICIPI	2.250,01
		28/0000000 FONDI	3.095,77
		86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	1.412,26
		86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	1.412,26
TOTALE	6.840,41	TOTALE	6.840,41
PERDITA ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	6.840,41		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I (COSTI)		R I C A V I (RICAVI)	
50/1200014 COMMISSIONI X INCASSO INTEGR.GT	88,80	74/2011001 INTEGRAZIONE SOMME DOVUTE EX ART	11.179,37
50/1500009 SPESE CONDOMINIALI GT	11.090,57	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	11.179,37
50/0000000 COSTI DI GESTIONE X MAT.PRIME SU	11.179,37		
TOTALE	11.179,37	TOTALE	11.179,37
UTILE ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	11.179,37		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: S08 TORINO E/9

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

11/8111001 ADEG.LEGISLAT. E RIPARAZIONE TET	124,09	11/8290000 F.DO AMM.TO MANUT. STRAORD.	6.166,19
11/8111006 RIPARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO	29,14	11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	6.166,19
11/8111008 CENTRALE TERMICA	638,60		
11/8111009 RETE DISTRIBUZIONE CALORE	345,18	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	203.503,40
11/8111011 ISOLAM. TERM. E INFILTRAZ.	47,95	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	117.544,57
11/8111016 RIPARAZIONE GRONDE, PLUVIALI	74,54	25/7111001 RIS.IND.ART.55 DPR 917/86	36.633,76
11/8111019 ADEGUAM.LEGISL. E RIPARAZ. ASCEN	495,39	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	357.681,73
11/8111021 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ALLOGGI	3.342,16		
11/8111024 RIPARAZIONE SANITARI	232,18	26/3211001 F.DO RISCHI AMM.TO FINANZ.IMM.	187.159,85
11/8111025 IMPIANTO DI RISCALD. ALLOGGI	423,01	26/0000000 FONDI PER RISCHI ED ONERI	187.159,85
11/8250000 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	404,41		
11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	6.156,65	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	8.238,14
		28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	6.853,97
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	36.330,63	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	3.933,38
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	330.435,00	28/0000000 FONDI	19.025,49
12/1200006 ALLACCIAMENTI	4.438,43		
12/1200007 SPESE TECNICHE	11.269,03	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	51.256,92
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	4.331,50	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	51.256,92
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	16.284,44		
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	888,17		
12/1200012 SPESE GENERALI	2.792,68		
12/1200013 ONERI FINANZIARI	35.479,55		
12/1200044 CALDAIE BONUS RIQUAL. ENERGETICO	4.242,00		
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	446.491,43		
16/4004006 CRED. V/S SOCI PER MANUTENZIONE	3.090,91		
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	3.090,91		
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	170.152,87		
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	170.152,87		
TOTALE	625.891,86	TOTALE	621.290,18
		UTILE ESERCIZIO	4.601,68
		TOTALE a PAREGGIO	625.891,86

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I

R I C A V I

42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	12.670,80	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	1.828,26
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	12.655,12	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	35.976,82
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	25.325,92	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	37.805,08
47/3010005 QUOTA AMM.FINANZ.IMMOBILE	4.802,44	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1.926,88
47/0000000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	4.802,44	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.926,88
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	3.755,14	77/1511001 SCONTI E ABBUONI ATTIVI	0,02
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	3.755,14	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	0,02
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	1.246,80		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	1.246,80		
TOTALE	35.130,30	TOTALE	39.731,98
UTILE ESERCIZIO	4.601,68		
TOTALE a PAREGGIO	39.731,98		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: G08 TORINO E/9

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '		P A S S I V I T A '	
11/8250000 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	551,61	11/8290000 F.DO AMM.TO MANUT. STRAORD.	551,61
11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	551,61	11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	551,61
16/4004002 CRED. VS SOCI PER CONGUAGLIO	1.415,52	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	4.995,42
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	1.415,52	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	4.995,42
20/1811001 RATEI ATTIVI DIVERSI	680,89	28/3311002 DEB. V/S SOCI PER CONGUAGLIO	916,36
20/2711006 RISCOINTI ATTIVI DIVERSI	382,39	28/3311005 DEBITO CONDIZIONATO	1.912,38
20/0000000 RATEI,RISCOINTI,DISAGGIO SU PREST	1.063,28	28/3311007 DEB. V/S SOCI PER ANTICIPI	1.517,88
		28/0000000 FONDI	4.346,62
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	6.863,24		
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	6.863,24		
TOTALE	9.893,65	TOTALE	9.893,65
PERDITA ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	9.893,65		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
50/1200014 COMMISSIONI X INCASSO INTEGR.GT	144,00	74/2011001 INTEGRAZIONE SOMME DOVUTE EX ART	41.668,86
50/1500009 SPESE CONDOMINIALI GT	41.524,86	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	41.668,86
50/0000000 COSTI DI GESTIONE X MAT.PRIME SU	41.668,86		
TOTALE	41.668,86	TOTALE	41.668,86
UTILE ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	41.668,86		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: S09 TORINO E/27

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A'		P A S S I V I T A'	
12/1200001 AREA	39.568,35	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	407.167,13
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	189.385,59	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	2.411.152,11
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	1.454.584,96	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	2.818.319,24
12/1200005 ADEGUAMENTI LEGISLATIVI	640,54		
12/1200006 ALLACCIAMENTI	16.674,67	26/3211001 F.DO RISCHI AMM.TO FINANZ.IMM.	803.929,12
12/1200007 SPESE TECNICHE	33.613,70	26/0000000 FONDI PER RISCHI ED ONERI	803.929,12
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	97.798,72		
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	26.941,01	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	487,50
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	151.174,15	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	48.534,80
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	2.184,99	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	32.321,58
12/1200012 SPESE GENERALI	13.227,11	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	16.094,01
12/1200013 ONERI FINANZIARI	306.799,85	28/0000000 FONDI	97.437,89
12/1200051 ONERI SUPERSISMABONUS 90% SA 9	28.475,00		
12/1200053 ONERI SUPERSISMABONUS 70% SA 9	28.883,10	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	352.950,24
12/2111022 IMPIANTI 2023	1.300,00	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	352.950,24
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	2.391.251,74		
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	1.662.336,89		
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	1.662.336,89		
TOTALE	4.053.588,63	TOTALE	4.072.636,49
PERDITA ESERCIZIO	19.047,86		
TOTALE a PAREGGIO	4.072.636,49		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	535,00	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	5.788,20
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	71.860,02	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	115.770,64
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	31.562,02	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	121.558,84
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	103.957,04		
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	195,00	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	7.649,17
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	195,00	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	7.649,17
47/3010005 QUOTA AMM.FINANZ.IMMOBILE	25.174,96		
47/0000000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	25.174,96		
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	12.902,37		
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	12.902,37		
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,01		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	0,01		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	6.026,49		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	6.026,49		
TOTALE	148.255,87	TOTALE	129.208,01
		PERDITA ESERCIZIO	19.047,86
		TOTALE a PAREGGIO	148.255,87

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: S16 TORINO E/29

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '		P A S S I V I T A '	
12/1200001 AREA	42.818,56	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	402.452,84
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	204.582,69	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	2.189.802,01
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	1.674.424,76	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	2.592.254,85
12/1200006 ALLACCIAMENTI	14.196,90		
12/1200007 SPESE TECNICHE	63.703,35	26/3211001 F.DO RISCHI AMM.TO FINANZ.IMM.	916.036,93
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	118.294,94	26/0000000 FONDI PER RISCHI ED ONERI	916.036,93
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	22.284,84		
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	193.021,19	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	97,50
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	440,05	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	55.222,28
12/1200012 SPESE GENERALI	9.818,95	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	3.493,87
12/1200013 ONERI FINANZIARI	251.467,25	28/0000000 FONDI	58.813,65
12/2111025 IMPIANTI 2025	1.300,00		
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	2.596.353,48	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	288.383,12
		32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	288.383,12
86/1111015 CREDITI VRS SEDE CENTRALE	1.319.537,70		
86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	1.319.537,70		
TOTALE	3.915.891,18	TOTALE	3.855.488,55
		UTILE ESERCIZIO	60.402,63
		TOTALE a PAREGGIO	3.915.891,18

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
42/3149008 MANUT. IMPIANTI ELETTRICI	65,00	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	5.744,39
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	321,00	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	114.887,42
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	15.339,70	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	120.631,81
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	7.290,04		
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	23.015,74	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1.676,28
		74/3411050 RISARCIM. DANNI ALLOGGIO	410,00
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	97,50	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	2.086,28
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	97,50		
47/3010005 QUOTA AMM.FINANZ.IMMOBILE	26.234,63		
47/0000000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	26.234,63		
49/1164001 SOPRAV.PASS.INDEDUCIBILI	16,54		
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	7.099,67		
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	7.116,21		
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	1,97		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	1,97		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	5.849,41		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	5.849,41		
TOTALE	62.315,46	TOTALE	122.718,09
UTILE ESERCIZIO	60.402,63		
TOTALE a PAREGGIO	122.718,09		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
Conto iniziale Inizio
Area: G16 TORINO E/29

Periodo iniziale 1/01/2025
Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

16/4004002 CRED. VS SOCI PER CONGUAGLIO	4.681,69	28/3311007 DEB. V/S SOCI PER ANTICIPI	172,89
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	4.681,69	28/0000000 FONDI	172,89
17/2811003 CREDITI V/S AMMINISTR. X CONG.	421,53	32/1010001 RATEI PASSIVI	5.157,35
17/2811300 ANTICIPAZIONI	2.393,61	32/0000000 RATEI, RISCOINTI E AGGIO SU PREST	5.157,35
17/0000000 ALTRI CREDITI	2.815,14		
20/2711006 RISCOINTI ATTIVI DIVERSI	815,76	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	2.982,35
20/0000000 RATEI,RISCOINTI,DISAGGIO SU PREST	815,76	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	2.982,35
TOTALE	8.312,59	TOTALE	8.312,59
PERDITA ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	8.312,59		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I

R I C A V I

50/1200014 COMMISSIONI X INCASSO INTEGR.GT	288,00	74/2011001 INTEGRAZIONE SOMME DOVUTE EX ART	43.159,81
50/1500009 SPESE CONDOMINIALI GT	42.871,81	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	43.159,81
50/0000000 COSTI DI GESTIONE X MAT.PRIME SU	43.159,81		
TOTALE	43.159,81	TOTALE	43.159,81
UTILE ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	43.159,81		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' P A S S I V I T A '

12/1200001 AREA	903.799,57	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	94.448,82
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	749.378,96	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	1.273.035,53
12/1200004 IMP.IDRICI/TERMICI/ELETT.	7.143,37	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	1.367.484,35
12/1200006 ALLACCIAMENTI	11.625,29		
12/1200007 SPESE TECNICHE	34.355,64	26/3211001 F.DO RISCHI AMM.TO FINANZ.IMM.	503.504,51
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	10.761,67	26/0000000 FONDI PER RISCHI ED ONERI	503.504,51
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	20.787,39		
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	37.598,06	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	21.367,50
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	1.438,59	28/1011015 FDO AMM. IMPIANTI DI RISCALDAMEN	4.397,92
12/1200012 SPESE GENERALI	9.138,41	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	2.378,44
12/1200013 ONERI FINANZIARI	40.376,75	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	685,42
12/1200050 ONERI SUPERECOBONUS 90% SA 50	11.953,40	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	4.433,71
12/1200052 ONERI SUPERECOBONUS 70% SA 50	5.735,40	28/0000000 FONDI	33.262,99
12/2111019 IMPIANTI 2020	25.900,00		
12/2114005 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-SA 50	19.546,30	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	58.729,95
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	1.889.538,80	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	58.729,95
13/2541002 CREDITI PER CAPARRA CONFIRMATORI	45.000,00		
13/0000000 **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**	45.000,00		
20/2811002 RISC. ATT. X MANUT.STRAORD.	18.375,67		
20/0000000 RATEI,RISCONTI,DISAGGIO SU PREST	18.375,67		
TOTALE	1.952.914,47	TOTALE	1.962.981,80
PERDITA ESERCIZIO	10.067,33		
TOTALE a PAREGGIO	1.962.981,80		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I R I C A V I

42/3145002 SPESE CONDOMINIALI	29.351,49	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	3.842,13
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	23.237,98	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	77.180,67
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	5.603,32	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	81.022,80
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	58.192,79		
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	3.885,00	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2.506,91
45/1211011 QUOTA AMM. IMP. DI RISCALDAMENTO	2.931,95	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	2.506,91
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	6.816,95	77/1211002 SOPRAVVENIENZE ATTIVE	3,13
47/3010005 QUOTA AMM.FINANZ.IMMOBILE	18.881,52	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	3,13
47/0000000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	18.881,52		
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	6.349,04		
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	6.349,04		
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,01		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	0,01		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	3.359,86		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	3.359,86		
TOTALE	93.600,17	TOTALE	83.532,84
		PERDITA ESERCIZIO	10.067,33
		TOTALE a PAREGGIO	93.600,17

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '		P A S S I V I T A '	
16/4004002 CRED. VS SOCI PER CONGUAGLIO	284,98	28/3311002 DEB. V/S SOCI PER CONGUAGLIO	1.658,39
16/0000000 SOCI C/ASSEGNAZ. IN GODIM.	284,98	28/3311007 DEB. V/S SOCI PER ANTICIPI	3.963,30
17/2811300 ANTICIPAZIONI	3.228,67	28/0000000 FONDI	5.621,69
17/2811317 ANTICIPAZIONE GT X OCC. ABUSIVA	515,94	29/0000000 FORNITORI	1,77
17/0000000 ALTRI CREDITI	3.744,61	30/4000001 FATTURE DA RICEVERE	750,30
19/1112001 BANCA C/C II SA/GT	33.626,90	30/0000000 ALTRI DEBITI	750,30
19/3111001 CASSA	58,83	32/1010001 RATEI PASSIVI	3.792,73
19/0000000 DISPONIBILITA' LIQUIDE	33.685,73	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	3.792,73
20/2711006 RISCONTI ATTIVI DIVERSI	433,37	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	27.982,20
20/0000000 RATEI,RISCONTI,DISAGGIO SU PREST	433,37	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	27.982,20
TOTALE	38.148,69	TOTALE	38.148,69
PERDITA ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	38.148,69		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
50/1200013 SPESE DI C/C GT	580,05	74/2011001 INTEGRAZIONE SOMME DOVUTE EX ART	34.563,09
50/1200020 ONERI PER LA GEST.SERVIZI VARI G	1.411,09	74/2011002 INT.SI ATTIVI DI C/C GT	69,92
50/1400001 MANUTENZIONE E RIPARAZ.GT	873,50	74/2011007 SCONTI E ABBUONI ATTIVI GT	0,01
50/1500002 COMBUSTIBILE GT	8.370,49	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	34.633,02
50/1500009 SPESE CONDOMINIALI GT	21.019,40		
50/1500030 QUOTA INTEGRAZ.MANUT.STRAORD.GT	2.378,44		
50/2000003 SCONTI E ABBUONI PASSIVI GT	0,05		
50/0000000 COSTI DI GESTIONE X MAT.PRIME SU	34.633,02		
TOTALE	34.633,02	TOTALE	34.633,02
UTILE ESERCIZIO	0,00		
TOTALE a PAREGGIO	34.633,02		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
 Conto iniziale Inizio
 Area: S55 TORINO - VIA PETRELLA

Periodo iniziale 1/01/2025
 Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
 Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A'		P A S S I V I T A'	
12/1200001 AREA	335.560,64	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	76.151,91
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	116.107,53	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	1.664.307,84
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	1.366.627,79	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	1.740.459,75
12/1200006 ALLACCIAMENTI	16.404,48		
12/1200007 SPESE TECNICHE	88.487,84	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	97,50
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	10.329,14	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	44.898,02
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	16.784,85	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	824,30
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	193.671,34	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	6.100,20
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	5.611,56	28/0000000 FONDI	51.920,02
12/1200012 SPESE GENERALI	24.159,63		
12/1200013 ONERI FINANZIARI	52.262,37	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	145.341,73
12/2111025 IMPIANTI 2025	1.300,00	32/0000000 RATEI, RISCOINTI E AGGIO SU PREST	145.341,73
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	2.227.307,17		
		86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	253.902,81
		86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	253.902,81
TOTALE	2.227.307,17	TOTALE	2.191.624,31
		UTILE ESERCIZIO	35.682,86
		TOTALE a PAREGGIO	2.227.307,17

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	32.119,55	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	3.938,08
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	6.747,27	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	78.763,16
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	38.866,82	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	82.701,24
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	97,50	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3.020,86
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	97,50	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	3.020,86
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	6.958,94	77/1511001 SCONTI E ABBUONI ATTIVI	0,02
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	6.958,94	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	0,02
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,01		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	0,01		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	4.115,99		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	4.115,99		
TOTALE	50.039,26	TOTALE	85.722,12
UTILE ESERCIZIO	35.682,86		
TOTALE a PAREGGIO	85.722,12		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' P A S S I V I T A '

12/1200001 AREA	568.102,58	25/4211001 RIS.IND.ART.12 LEX 904/77	156.595,93
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	469.339,77	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	7.386.773,53
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	6.083.213,21	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	7.543.369,46
12/1200006 ALLACCIAMENTI	91.544,03		
12/1200007 SPESE TECNICHE	530.139,00	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	2.872,50
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	47.514,03	28/1011015 FDO AMM. IMPIANTI DI RISCALDAMEN	87.774,21
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	11.620,28	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	168.258,16
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	210.197,96	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	8.596,03
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	11.280,85	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	26.450,72
12/1200012 SPESE GENERALI	387.077,06	28/0000000 FONDI	293.951,62
12/1200013 ONERI FINANZIARI	335.301,50	29/0000000 FORNITORI	3.795,00
12/1200015 VARIE DI COSTRUZIONE	208.478,23		
12/2111018 IMPIANTI 2019	1.390,00	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	542.758,47
12/2111019 IMPIANTI 2020	1.240,00	32/2020121 RISC PASS DIRITTO SUPERF TETTO P	93.324,00
12/2111023 IMPIANTI 2024	1.580,00	32/0000000 RATEI, RISCOINTI E AGGIO SU PREST	636.082,47
12/2111025 IMPIANTI 2025	1.850,00		
12/2114001 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO 2021	130.035,86	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	449.094,71
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	9.089.904,36	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	449.094,71
20/2711006 RISCOINTI ATTIVI DIVERSI	773,46		
20/0000000 RATEI,RISCOINTI,DISAGGIO SU PREST	773,46		
TOTALE	9.090.677,82	TOTALE	8.926.293,26
		UTILE ESERCIZIO	164.384,56
		TOTALE a PAREGGIO	9.090.677,82

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I R I C A V I

42/3111006 CONSULENZE TECNICHE	4.000,00	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	18.200,35
42/3111014 CASSA PREVIDENZIALE PROFESSIONIS	160,00	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	363.815,35
42/3124007 ASSICURAZIONI	1.859,80	71/1200011 CANONE DI GODIMENTO BOX	3.140,18
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	15.552,70	71/1200013 SOMME DOVUTE MAN.STR. BOX	156,92
42/3149018 MANUTENZIONE AREE VERDI	1.150,00	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	385.312,80
42/3149019 LAVORI STRAORDINARI SA/COOP	2.150,00		
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	144.961,07	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	13.046,90
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	25.427,51	74/3411003 LIQUIDAZIONE SINISTRI	2.200,00
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	195.261,08	74/3411022 RISARCIM.DANNI DA SOCI SA	7.504,87
		74/3411050 RISARCIM. DANNI ALLOGGIO	1.600,00
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	770,25	74/3411058 DIRITTO SUPERFICIE TETTO P GHIRL	3.333,00
45/1211011 QUOTA AMM. IMP. DI RISCALDAMENTO	19.505,38	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	27.684,77
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	20.275,63		
		77/1511001 SCONTI E ABBUONI ATTIVI	0,01
49/1101013 TASSA RACCOLTA RIFIUTI	11,46	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	0,01
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	14.544,55		
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	14.556,01		
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,05		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	0,05		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	18.520,25		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	18.520,25		
TOTALE	248.613,02	TOTALE	412.997,58
UTILE ESERCIZIO	164.384,56		
TOTALE a PAREGGIO	412.997,58		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' P A S S I V I T A '			
12/1200001 AREA	1.616.134,71	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	3.951.301,81
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	731.652,68	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	3.951.301,81
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	10.139.224,00		
12/1200006 ALLACCIAMENTI	147.711,15	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	3.154,88
12/1200007 SPESE TECNICHE	579.577,61	28/1011015 FDO AMM. IMPIANTI DI RISCALDAMEN	69.280,50
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	39.746,96	28/2011002 MUTUO PRINCIPALE	509.146,73
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	29.293,34	28/2011003 DEB. VRS REGIONE ART.9	2.291.712,72
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	960.000,00	28/2011005 DEB.V/REGIONE ART.9 PER RIVALUTA	832.397,91
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	98.557,36	28/2011011 DEB. X INT. MUTUI MORATORIA COVI	15.548,64
12/1200012 SPESE GENERALI	328.203,68	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	226.771,10
12/1200013 ONERI FINANZIARI	329.627,47	28/3311003 DEB. V/S SOCI PER ASSICURAZ.	650,00
12/1200015 VARIE DI COSTRUZIONE	7.500,00	28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	11.854,61
12/2111019 IMPIANTI 2020	2.480,00	28/0000000 FONDI	3.960.517,09
12/2111020 IMPIANTI 2021	1.240,00	29/0000000 FORNITORI	671,00
12/2111022 IMPIANTI 2023	725,00		
12/2113002 IMPIANTI FOTVOLTAICI	4.850,00	32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	168.841,15
12/2114002 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO 2022	131.060,00	32/2010006 RISCONTI PASSIVI	5.630,00
12/2114003 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO 2023	790,00	32/2020100 RISCONTI PASSIVI ART. 9	1.375.027,63
12/2114004 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO 2024	790,00	32/2020105 RISCONTI PASSIVI PER POR	60.000,00
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	15.149.163,96	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	1.609.498,78
20/2711006 RISCONTI ATTIVI DIVERSI	731,53	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	4.988.181,19
20/0000000 RATEI,RISCONTI,DISAGGIO SU PREST	731,53	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	4.988.181,19
TOTALE	15.149.895,49	TOTALE	14.510.169,87
		UTILE ESERCIZIO	639.725,62
		TOTALE a PAREGGIO	15.149.895,49

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I R I C A V I			
42/3124007 ASSICURAZIONI	2.438,09	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	29.596,69
42/3149005 PULIZIE LOCALI	1.250,00	71/1200005 CANONE DI LOCAZIONE	37.598,76
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	13.268,00	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	591.958,69
42/3149019 LAVORI STRAORDINARI SA/COOP	300,00	71/1200011 CANONE DI GODIMENTO BOX	840,00
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	33.280,50	71/1200013 SOMME DOVUTE MAN.STR. BOX	42,00
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	11.031,84	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	660.036,14
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	61.568,43		
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	666,75	74/1111001 CONTRIBUTO REGIONALE	97.081,07
45/1211011 QUOTA AMM. IMP. DI RISCALDAMENTO	19.896,00	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	7.078,82
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	20.562,75	74/1111006 CONTRIBUTI REG. ART. 9	50.926,95
49/1101013 TASSA RACCOLTA RIFIUTI	11,10	74/1111009 CONTRIBUTI REGIONALI POR	6.000,00
49/1164001 SOPRAV.PASS.INDEDUCIBILI	1.855,29	74/3411022 RISARCIM.DANNI DA SOCI SA	3.415,30
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	23.407,51	74/3411050 RISARCIM. DANNI ALLOGGIO	300,00
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	25.273,90	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	164.802,14
61/1100001 SCONTI E ABBUONI PASSIVI	0,02		
61/1100009 RIVALUT.DEBITI ART.9 E 8° BIENNI	33.991,31		
61/2121001 INTERESSI PASSIVI AMM.TO MUTUO	9.835,16		
61/2121005 INTERESSI PER MORATORIA	8.837,03		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	52.663,52		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	24.946,26		
65/3111008 INTERESSI PASSIVI CAUZIONI	97,80		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	25.044,06		
TOTALE	185.112,66	TOTALE	824.838,28
UTILE ESERCIZIO	639.725,62		
TOTALE a PAREGGIO	824.838,28		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' P A S S I V I T A '

12/1200001 AREA	2.064.076,77	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	2.983.599,32
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	65.636,95	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	2.983.599,32
12/1200003 COSTO DI COSTRUZIONE	10.697.174,82		
12/1200006 ALLACCIAMENTI	56.008,16	28/1011011 FDO AMM.IMPIANTI	4.155,00
12/1200007 SPESE TECNICHE	498.500,08	28/2011002 MUTUO PRINCIPALE	2.514.946,54
12/1200008 ASSIST.PROGRAMMA COSTRUTT.	76.046,74	28/2011011 DEB. X INT. MUTUI MORATORIA COVI	10.819,79
12/1200009 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	42.654,76	28/3111002 CAUZIONI	4.240,00
12/1200010 COSTI X LAV.IN ECONOMIA	250.000,00	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	117.448,91
12/1200011 NOTARILI E LEGALI	2.545,33	28/0000000 FONDI	2.651.610,24
12/1200012 SPESE GENERALI	368.844,78	29/0000000 FORNITORI	4.896,00
12/1200013 ONERI FINANZIARI	412.630,03		
12/1200015 VARIE DI COSTRUZIONE	411.309,84	32/1010001 RATEI PASSIVI	7.548,86
12/1200016 ONERI ACQUISIZIONE AREA	51.560,00	32/2020103 RISCONTI PASSIVI TETTO C.SO MORT	4.809,89
12/1200022 ADEGUAMENTO ULTIMO PIANO	522.536,52	32/2020104 RISC.PASS.CONTRIBUTI.REG. L.21	683.406,88
12/2111022 IMPIANTI 2023	11.080,00	32/2020105 RISCONTI PASSIVI PER POR	140.143,18
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	15.530.604,78	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	835.908,81
20/2711006 RISCONTI ATTIVI DIVERSI	275,66	86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	8.570.843,49
20/2811002 RISC. ATT. X MANUT.STRAORD.	13.910,12	86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	8.570.843,49
20/0000000 RATEI,RISCONTI,DISAGGIO SU PREST	14.185,78		
TOTALE	15.544.790,56	TOTALE	15.046.857,86
		UTILE ESERCIZIO	497.932,70
		TOTALE a PAREGGIO	15.544.790,56

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I R I C A V I

42/3111006 CONSULENZE TECNICHE	2.376,06	71/1111003 CANONE TETTO C.SO MORTARA	29.060,56
42/3111014 CASSA PREVIDENZIALE PROFESSIONIS	92,69	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	20.926,08
42/3121002 POSTALI E BOLLI	2,00	71/1200005 CANONE DI LOCAZIONE	6.960,00
42/3124007 ASSICURAZIONI	374,04	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	418.513,77
42/3149008 MANUT. IMPIANTI ELETTRICI	144,00	71/1200011 CANONE DI GODIMENTO BOX	6.208,84
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	27.917,84	71/1200013 SOMME DOVUTE MAN.STR. BOX	310,48
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	30.906,63	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	481.979,73
45/1211009 QUOTA AMM. TO IMPIANTI	1.662,00	74/1111008 CONTRIBUTI REGIONALI L. 21	113.901,13
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.662,00	74/1111009 CONTRIBUTI REGIONALI POR	23.357,21
49/1164001 SOPRAV.PASS.INDEDUCIBILI	190,39	74/3411010 COSTI SOSPESI X MANUT.STRAORD.	9.367,82
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	190,39	74/3411022 RISARCIM.DANNI DA SOCI SA	7.071,49
61/2121001 INTERESSI PASSIVI AMM.TO MUTUO	91.331,60	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	153.697,65
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	91.331,60		
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	13.654,06		
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	13.654,06		
TOTALE	137.744,68	TOTALE	635.677,38
UTILE ESERCIZIO	497.932,70		
TOTALE a PAREGGIO	635.677,38		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A'		P A S S I V I T A'	
12/1200002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	4.235,34	25/7000001 FONDO COSTRUZIONI	986.676,61
12/1200017 IMMOBILE TORINO DE GASPERI	1.316.495,58	25/0000000 PATRIMONIO NETTO	986.676,61
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	1.320.730,92		
13/2541001 DEPOSITI A CAUZIONE	116,20	28/3211008 SOCI C/FDO INTEGRAZ.MANUT.STRAOR	17.184,37
13/0000000 **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**	116,20	28/4111001 DEB.V REG RIV.CAN.ANTE 2019	157,14
		28/4111016 DEB.V REG. RIV. CAN.	4.700,67
		28/0000000 FONDI	22.042,18
		32/2010001 RISC.PASS.X MAN.STRAORD.	92.125,19
		32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	92.125,19
		86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	211.289,59
		86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	211.289,59
TOTALE	1.320.847,12	TOTALE	1.312.133,57
		UTILE ESERCIZIO	8.713,55
		TOTALE a PAREGGIO	1.320.847,12

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I		R I C A V I	
42/3300099 RIV CAN FINE AMM.TO	23.943,70	71/1200002 SOMME DOVUTE C/MAN.STRAORDINARIA	2.112,73
42/3300100 Q.TA RIVAL.CAN.L.R.28/76	6.247,40	71/1200008 CANONE DI GODIMENTO	42.178,24
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	30.191,10	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	44.290,97
49/1211001 RICAVI SOSPESI C/MANUT.STRAORD.	4.099,82	74/1111002 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1.987,09
49/0000000 **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**	4.099,82	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.987,09
65/3111003 INTERESSI PASSIVI FDO MUTUALITA'	3.273,61	77/1511001 SCONTI E ABBUONI ATTIVI	0,02
65/0000000 INTERESSI PASSIVI A SOCI	3.273,61	77/0000000 PROVENTI STRAORDINARI	0,02
TOTALE	37.564,53	TOTALE	46.278,08
UTILE ESERCIZIO	8.713,55		
TOTALE a PAREGGIO	46.278,08		

Ditta 1 SOC.COOP.EDIL. G.DI VITTORIO
Conto iniziale Inizio
Area: S133 VIA COTTOLENGO TO

Periodo iniziale 1/01/2025
Conto finale Fine

Periodo finale 31/12/2025
Analitico

Saldi contabili Pg. 1

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

11/7000002 IMMOBILE IN COMODATO	677.492,49	32/2020106 RISC. PASS. FIN. PIANO CASA	576.247,08
11/0000000 **IMMOBILI IMMATERIALI **	677.492,49	32/0000000 RATEI, RISCONTI E AGGIO SU PREST	576.247,08
		86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	106.307,68
		86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	106.307,68
TOTALE	677.492,49	TOTALE	682.554,76
PERDITA ESERCIZIO	5.062,27		
TOTALE a PAREGGIO	682.554,76		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I

R I C A V I

45/1111008 Q.TA AMM.TO IMMOBILE IN COMODATO	33.874,63	74/1111011 CONTRIBUTO REG. PIANO CASA	28.812,36
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	33.874,63	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	28.812,36
TOTALE	33.874,63	TOTALE	28.812,36
		PERDITA ESERCIZIO	5.062,27
		TOTALE a PAREGGIO	33.874,63

S T A T O P A T R I M O N I A L E

A T T I V I T A ' P A S S I V I T A '

12/1311001 AREA	934.501,00	28/1011001 FDO AMM.IMMOBILE	1.879.382,22
12/1311002 ONERI DI URBANIZZAZIONE	458.368,59	28/2011002 MUTUO PRINCIPALE	2.152.411,67
12/1311003 COSTO DI COSTRUZ. ACC.	3.531.109,86	28/2011011 DEB. X INT. MUTUI MORATORIA COVI	38.503,06
12/1311004 ALLACCIAMENTI	36.232,63	28/3111002 CAUZIONI	27.900,00
12/1311005 SPESE TECNICHE	164.726,76	28/3311030 CAPARRA CONFIRMATORIA	135.000,00
12/1311008 LAVORI IN ECONOMIA	230.000,00	28/0000000 FONDI	4.233.196,95
12/1311009 NOTARILI E LEGALI	2.635,80	29/0000000 FORNITORI	24,63
12/1311010 SPESE GENERALI	176.761,88		
12/1311011 ONERI FINANZIARI	144.345,13	30/4000001 FATTURE DA RICEVERE	2.334,56
12/1311024 IMP.IDRICI/TERMICI/ELETR.	16.416,00	30/0000000 ALTRI DEBITI	2.334,56
12/0000000 **IMMOBILIZ.MATERIALI**	5.695.097,65		
		32/1010001 RATEI PASSIVI	12.670,93
		32/0000000 RATEI, RISCOINTI E AGGIO SU PREST	12.670,93
		86/2111015 DEBITI VRS SEDE CENTRALE	1.677.338,00
		86/0000000 CREDITI E DEBITI INTERNI	1.677.338,00
TOTALE	5.695.097,65	TOTALE	5.925.565,07
PERDITA ESERCIZIO	230.467,42		
TOTALE a PAREGGIO	5.925.565,07		

C O N T O E C O N O M I C O

C O S T I R I C A V I

42/3142001 ENERGIA ELETTRICA	2.764,75	71/1111006 CANONE LOCALI COMM. VIA ARTOM	53.900,36
42/3143001 ACQUA	4.060,65	71/0000000 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	53.900,36
42/3145002 SPESE CONDOMINIALI	4.928,30		
42/3149015 MANUTENZIONE E RIPARAZ.	1.780,00	74/3411035 RIMB SPESE CONDOMIN LOCALI COMME	1.800,00
42/0000000 SPESE PER LA PROD. DI SERVIZI	13.533,70	74/0000000 ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.800,00
45/1211001 Q.TA AMM.TO IMMOBILE	170.852,93		
45/0000000 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	170.852,93		
61/1100011 ONERI FINANZ. X PRODOTTI DERIVAT	245,16		
61/2121001 INTERESSI PASSIVI AMM.TO MUTUO	101.535,99		
61/0000000 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIA	101.781,15		
TOTALE	286.167,78	TOTALE	55.700,36
		PERDITA ESERCIZIO	230.467,42
		TOTALE a PAREGGIO	286.167,78

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 c. 2 C.C.

All'Assemblea dei Soci della società Cooperativa "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa"

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa" al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile netto pari ad Euro 2.832.211

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

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti "Ria Grant Thornton S.p.A." ha consegnato la propria relazione datata 22.5.2026 contenente un giudizio senza rilievi e un richiamo di informativa relativo agli effetti contabili delle operazioni di fusione con la Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" e con la Cooperativa "Unità Operaia Alto Canavese" illustrati nella Nota Integrativa e nella relazione sulla gestione.

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 ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Sempre da quanto riportato anche la relazione sulla gestione è redatta in conformità alla Legge.

RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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

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

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo 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 partecipate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha vigilato sull'operazione di fusione per incorporazione della Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" e della Cooperativa "Unità Operaia Alto Canavese" nella Cooperativa "Giuseppe Di Vittorio", deliberata dalle rispettive assemblee straordinarie dei soci e divenuta efficace nel corso del 2025.

Il Collegio ha seguito l'iter dell'operazione, vigilando sul rispetto delle disposizioni di legge e statutarie, sull'adeguatezza dell'informativa resa ai soci e sulla corretta rappresentazione contabile degli effetti della fusione nel bilancio d'esercizio.

In particolare, il Collegio ha acquisito informazioni in merito agli effetti patrimoniali, economici, finanziari ed organizzativi derivanti dall'operazione straordinaria, non rilevando profili di criticità tali da richiedere specifiche segnalazioni nella presente relazione.

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

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate

nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e 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 e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, ivi compreso il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed il coordinamento delle sue funzioni, nonché sull'affidabilità del suddetto sistema amministrativo-contabile 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.

In particolare il Collegio ha monitorato gli effetti dell'operazione di fusione sugli assetti organizzativi e contabili della Cooperativa, verificandone la complessiva adeguatezza rispetto alla maggiore dimensione e complessità gestionale conseguente all'integrazione delle cooperative incorporate.

Più in generale sulla base delle verifiche svolte e delle informazioni acquisite, il Collegio non ha rilevato elementi tali da far ritenere non adeguato l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società ai sensi dell'art. 2086 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza il Collegio ha altresì monitorato l'evoluzione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché le valutazioni effettuate dagli amministratori in ordine alla continuità aziendale, anche alla luce degli effetti delle operazioni di fusione perfezionate nell'esercizio.

Sulla base delle informazioni acquisite e degli elementi disponibili alla data della presente relazione, non sono emersi elementi tali da far ritenere non appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

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

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 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *“il bilancio d'esercizio 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”*.

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, ha redatto relazione anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui agli artt. 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della l. n. 59/92 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 nella nota integrativa allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riferimento ai nuovi soci ammessi;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato 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 agli stessi, in aderenza al principio stesso delle Cooperative a proprietà indivisa, degli appartamenti realizzati dalla Cooperativa.

Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i ricavi classificati nella voce A1) del conto economico realizzati nei confronti dei soci per le assegnazioni in godimento che ammontano al 95,50% del totale.

Il Collegio Sindacale ritiene che i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione della prevalenza mutualistica risultino conformi alle disposizioni di legge ed ai principi applicabili alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto i ricavi derivanti dallo scambio mutualistico con i soci rappresentano il 96,74% dei ricavi complessivi della voce A/1 del conto economico.

- Il Collegio Sindacale informa 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 nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio Sindacale dà atto che il Consiglio di Amministrazione in nota integrativa ("Altre informazioni") ha esposto in ordine ai motivi che hanno indotto la Società Cooperativa di avvalersi del diritto di trattenere, a titolo definitivo, di un 10% delle somme che la Cooperativa è tenuta a versare alla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale del 26 marzo 2019 n.10.

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 concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio proposta dagli Amministratori nella relazione sulla gestione.

Torino, 22.5.2026

Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Roberto Coda

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberto Coda", positioned below the printed name.