

**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'interlocazione 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 28 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 black ink, appearing to be 'M. Rizzo', written over the text of the president's name.

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

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
Stato patrimoniale		
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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.832.211	2.387.815
Imposte sul reddito	1.149.949	1.140.111
Interessi passivi/(attivi)	2.951.441	3.647.346
(Dividendi)	-211.282	
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-3.535	-27.155
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	6.718.784	7.148.117
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.931.809	1.243.796
Ammortamenti delle immobilizzazioni	748.524	647.625
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	141.704	-281.945
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.593.558	-39.973
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.415.595	1.569.503
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	11.134.379	8.717.620
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	872.675	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	717.866	-63.196
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-1.523.013	-131.096
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-234.876	-84.934
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.106.508	-2.390.533
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	854.590	2.392.876
Totale variazioni del capitale circolante netto	-1.419.266	-276.883
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	9.715.113	8.440.737
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-2.951.441	-3.647.346
(Imposte sul reddito pagate)	-566.949	-615.658
Dividendi incassati	211.282	
(Utilizzo dei fondi)	-1.187.653	-421.519
Totale altre rettifiche	-4.494.761	-4.684.523
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.220.352	3.756.214
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-45.939	-229.278
Disinvestimenti	3.535	235.949
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-19.778	-5.075
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-168.326	
Disinvestimenti	241.739	54.315
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	11.231	55.911
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-4.187.955	969.510
Accensione finanziamenti	300.000	2.000.000

(Rimborso finanziamenti)	67.485	-6.952.827
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	5.175	5.850
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-71.634	-118.530
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-3.886.929	-4.095.997
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.344.654	-283.872
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.176.156	2.460.028
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.510.974	2.164.879
Danaro e valori in cassa	9.836	11.277
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.520.810	2.176.156

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti.

La presente Nota integrativa è articolata nei seguenti punti:

- criteri generali;
- criteri di valutazione e principi contabili applicati;
- consistenze, variazioni delle singole poste di bilancio e relativi commenti.

CRITERI GENERALI

Nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non lucrativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue, nonché dell'inserimento della società de qua nell'albo delle cooperative a mutualità prevalente come documentato nell'apposito prospetto predisposto in conformità al disposto di cui al primo comma dell'articolo 2513 Codice Civile.

I criteri utilizzati per la valutazione delle voci del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2025 sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile che risultano coerenti con quelli applicati negli esercizi precedenti anche in considerazione delle modifiche intervenute a seguito dell'emanazione del D.Lgs 139/2015 e dell'aggiornamento dei principi contabili.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 come richiesto dalla Legge.

La Cooperativa non si è avvalsa della possibilità prevista dall'articolo 2423 Ter del Codice Civile di raggruppare le voci di Bilancio contraddistinte da numeri arabi.

La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo i consueti criteri prudenziali e nella prospettiva della continuazione dell'attività della Cooperativa per il conseguimento degli scopi sociali e quindi per il soddisfacimento dei bisogni dei soci e delle loro famiglie, anche attraverso il rafforzamento patrimoniale della Cooperativa stessa.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale (“*going concern*”), non sussistendo incertezze significative a riguardo, in quanto gli Amministratori hanno verificato l’insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Cooperativa di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro alla luce anche di quanto dettagliatamente descritto nel paragrafo “Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale” nella Relazione sulla gestione degli Amministratori.

Il bilancio tiene conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio anche se conosciute dopo la data di chiusura e fino alla data della sua redazione da parte del Consiglio di Amministrazione e sarà cura, dello stesso Consiglio, portare a conoscenza dell’Assemblea quei rischi e quelle perdite che dovessero essere ulteriormente rilevati fino alla data della sua convocazione. Con riferimento ai punti 18, 19, 19 bis, 20, 21 e 22 dell’art. 2427 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione conferma che le fattispecie non hanno riguardato la presente Cooperativa.

Fatti di rilievo verificatesi nel corso dell’esercizio

Fusione per incorporazione della Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” e della “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia”

Il Consiglio di Amministrazione ha concluso, con le modalità e i tempi sotto riportati, il progetto di fusione con la Cooperativa San Pancrazio e con la Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

In data 20 Giugno 2025 l’assemblea dei soci della “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” e l’assemblea dei soci della Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” hanno deliberato la fusione mediante incorporazione della seconda nella prima.

Trascorsi sessanta giorni di cui all’articolo 2503 del Codice Civile dalla data di iscrizione delle delibere delle assemblee dei soci di approvazione del progetto di fusione (iscritte dal Notaio Paolo Reviglione nel Registro Imprese presso la Camera Di Commercio di Torino in data 10 e 18 Luglio 2025), in assenza di opposizioni da parte dei creditori, in data 23 Ottobre 2025 è stato stipulato l’atto di fusione, Rep. n. 30055 - Raccolta n. 22059, presso lo Studio del Notaio Paolo Reviglione con efficacia giuridica dal 1 Novembre 2025.

In data 20 Giugno 2025 l’assemblea dei soci della “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” ed in data 21 Giugno 2025 l’assemblea dei soci della “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” hanno deliberato la fusione mediante incorporazione della seconda nella prima.

Trascorsi sessanta giorni di cui all’articolo 2503 del Codice Civile dalla data di iscrizione delle delibere delle assemblee dei soci di approvazione del progetto di fusione (iscritte dal Notaio Paolo Reviglione nel Registro Imprese presso la Camera Di Commercio di Torino in data 11 e 18 Luglio 2025), in assenza di opposizioni da parte dei creditori, in data 18 Novembre 2025 è stato stipulato l’atto di fusione, Rep. n. 30079 - Raccolta n. 22079, presso lo Studio del Notaio Paolo Reviglione con efficacia giuridica dal 1 Dicembre 2025.

A seguito della fusione, la Società incorporante “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” è subentrata in tutto il patrimonio attivo e passivo delle Società incorporate ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura; la “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” subentra di pieno diritto in ogni rapporto attivo e passivo facente capo alle Cooperative incorporate.

Ai fini contabili e fiscali e per gli effetti di cui all’articolo 2501-ter n.6 c.c., ai sensi dell’art. 2504-bis del Codice Civile terzo comma e del nono comma dell’articolo 172 T.U.I.R., le operazioni delle cooperative incorporate sono state imputate al bilancio dell’incorporante a decorrere dal 1 Gennaio 2025.

Il presente bilancio della Cooperativa Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia è quindi il primo dopo la fusione per incorporazione della Cooperativa “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” e della Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”.

Ai fini della redazione del presente bilancio ciò ha comportato l’esposizione dei dati comparativi al 31 dicembre 2024 non immediatamente confrontabili con quelli al 31 dicembre 2025, in quanto relativi, i primi, alla realtà della sola Cooperativa Incorporante (ante fusione) e, i secondi, ai dati aggregati delle tre realtà (post fusione). Per favorire la comparabilità dei valori nel prosieguo di questa relazione sono riportati, in apposito prospetto riepilogativo, i valori risultanti dalla ripresa dei saldi di fusione delle Cooperative incorporate.

Nelle successive tabelle si forniscono i dettagli relativi alla ricostruzione dei saldi di bilancio al 31 Dicembre 2024 della “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia”, della Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” e della “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia”.

BILANCIO AL 31/12/2024	COOP. GIUSEPPE DI VITTORIO	COOP. SAN PANCRAZIO	COOP. UNITA' OPERAIA ALTO CANAVESE	SOMMA AL 31/12/2024
Stato patrimoniale				
Attivo				
B) Immobilizzazioni				
I - Immobilizzazioni immateriali				
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.836	-	168	5.004
7) altre	1.348.858	-	-	1.348.858
Totale immobilizzazioni immateriali	1.353.694	-	168	1.353.862
II - Immobilizzazioni materiali				
1) terreni e fabbricati	328.937.805	-	21.194.311	350.132.116
2) impianti e macchinario	707.136	-	-	707.136
3) attrezzature industriali e commerciali	-	3.417	109.769	113.186
4) altri beni	119.673	-	1.391	121.064
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.846.803	-	735.067	2.581.870
Totale immobilizzazioni materiali	331.611.417	3.417	22.040.538	353.655.372
III - Immobilizzazioni finanziarie				
1) partecipazioni in				
b) imprese collegate	789.387	655.822	-	1.445.209
d-bis) altre imprese	2.128	85.050	15.494	102.672
Totale partecipazioni	791.515	740.872	15.494	1.547.881
2) crediti				
b) verso imprese collegate				
esigibili oltre l'esercizio successivo	186.682	61.945	-	248.627
Totale crediti verso imprese collegate	186.682	61.945	-	248.627
d-bis) verso altri				
esigibili oltre l'esercizio successivo	349.224	-	689	349.913
Totale crediti verso altri	349.224	-	689	349.913

Totale crediti	535.906	61.945	689	598.540
3) altri titoli	-	-	725.089	725.089
4) strumenti finanziari derivati attivi	253.557	-	-	253.557
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.580.978	802.817	741.272	3.125.067
Totale immobilizzazioni (B)	334.546.089	806.234	22.781.978	358.134.301
C) Attivo circolante				
I - Rimanenze				
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.122.712	8.310.000	-	9.432.712
4) prodotti finiti e merci	-	3.998.501	-	3.998.501
5) acconti	-	425.647	-	425.647
Totale rimanenze	1.122.712	12.734.148	-	13.856.860
II - Crediti				
1) verso clienti				
esigibili entro l'esercizio successivo	1.617.078	1.110.199	55.067	2.782.344
esigibili oltre l'esercizio successivo	396.761	1.000.000	-	1.396.761
Totale crediti verso clienti	2.013.839	2.110.199	55.067	4.179.105
3) verso imprese collegate				
esigibili entro l'esercizio successivo	-	1.553	-	1.553
Totale crediti verso imprese collegate	-	1.553	-	1.553
5-bis) crediti tributari				
esigibili entro l'esercizio successivo	1.367.299	58.038	76.759	1.502.096
esigibili oltre l'esercizio successivo	538.754	-	206.839	745.593
Totale crediti tributari	1.906.053	58.038	283.598	2.247.689
5-quater) verso altri				
esigibili entro l'esercizio successivo	1.487.233	177.875	7.444	1.672.552
esigibili oltre l'esercizio successivo	242.262	-	-	242.262
Totale crediti verso altri	1.729.495	177.875	7.444	1.914.814
Totale crediti	5.649.387	2.347.665	346.109	8.343.161
IV - Disponibilità liquide				
1) depositi bancari e postali	2.164.879	780.960	993.975	3.939.814
2) assegni	-	-	-	-
3) danaro e valori in cassa	11.277	796	230	12.303
Totale disponibilità liquide	2.176.156	781.756	994.205	3.952.117
Totale attivo circolante (C)	8.948.255	15.863.569	1.340.314	26.152.138
D) Ratei e risconti	630.251	7.845	105.397	743.493
Totale attivo	344.124.595	16.677.648	24.227.689	385.029.932
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I - Capitale	136.500	3.339	5.343	145.182
IV - Riserva legale	60.859.861	17.141.138	3.933.374	81.934.373
VI - Altre riserve, distintamente indicate				
Varie altre riserve	110.616.135	-	12.708.715	123.324.850

Totale altre riserve	110.616.135	-	12.708.715	123.324.850
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	23.364	-	-	23.364
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.815	-3.123.082	9.416	-725.851
Totale patrimonio netto	174.023.675	14.021.395	16.656.848	204.701.918
B) Fondi per rischi e oneri				
2) per imposte, anche differite	1.521.448	-	150.545	1.671.993
3) strumenti finanziari derivati passivi	230.193	-	-	230.193
4) altri	24.314.618	-	2.634.003	26.948.621
Totale fondi per rischi ed oneri	26.066.259	-	2.784.548	28.850.807
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	807.124	125.538	95.908	1.028.570
D) Debiti				
3) debiti verso soci per finanziamenti				
esigibili entro l'esercizio successivo	382.240	-	-	382.240
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.808.723	-	823.477	18.632.200
Totale debiti verso soci per finanziamenti	18.190.963	-	823.477	19.014.440
4) debiti verso banche				
esigibili entro l'esercizio successivo	6.399.862	134.026	94.850	6.628.738
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.131.084	1.978.881	637.140	49.747.105
Totale debiti verso banche	53.530.946	2.112.907	731.990	56.375.843
5) debiti verso altri finanziatori				
esigibili entro l'esercizio successivo	345	-	-	345
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.015.878	-	762.030	14.777.908
Totale debiti verso altri finanziatori	14.016.223	-	762.030	14.778.253
6) acconti				
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	4.000	-	4.000
Totale acconti	-	4.000	-	4.000
7) debiti verso fornitori				
esigibili entro l'esercizio successivo	3.265.959	109.802	62.100	3.437.861
esigibili oltre l'esercizio successivo	596.222	-	-	596.222
Totale debiti verso fornitori	3.862.181	109.802	62.100	4.034.083
10) debiti verso imprese collegate				
esigibili entro l'esercizio successivo	36.682	17.489	-	54.171
Totale debiti verso imprese collegate	36.682	17.489	-	54.171
12) debiti tributari				
esigibili entro l'esercizio successivo	517.650	24.373	141.416	683.439

Totale debiti tributari	517.650	24.373	141.416	683.439
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
esigibili entro l'esercizio successivo	65.531	19.609	4.367	89.507
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.531	19.609	4.367	89.507
14) altri debiti				
esigibili entro l'esercizio successivo	2.725.953	218.313	44.617	2.988.883
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.863.705	17.200	40.553	5.921.458
Totale altri debiti	8.589.658	235.513	85.170	8.910.341
Totale debiti	98.809.834	2.523.693	2.610.550	103.944.077
E) Ratei e risconti	44.417.703	7.022	2.079.835	46.504.560
Totale passivo	344.124.595	16.677.648	24.227.689	385.029.932

BILANCIO AL 31/12/2024	COOP. GIUSEPPE DI VITTORIO	COOP. SAN PANCRAZIO	COOP. UNITA' OPERAIA ALTO CANAVESE	SOMMA AL 31/12/2024
Conto economico				
A) Valore della produzione				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.164.757	470.500	944.831	15.580.088
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-3.908.761	-	-3.908.761
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	40.594	-	-	40.594
5) altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	2.844.416	-	120.988	2.965.404
altri	6.748.425	1.363.185	539.532	8.651.142
Totale altri ricavi e proventi	9.592.841	1.363.185	660.520	11.616.546
Totale valore della produzione	23.798.192	-2.075.076	1.605.351	23.328.467
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	73.512	1.082	-	74.594
7) per servizi	11.393.868	264.021	137.499	11.795.388
8) per godimento di beni di terzi	121.535	13.814	534	135.883
9) per il personale				
a) salari e stipendi	1.198.859	101.438	73.150	1.373.447
b) oneri sociali	414.214	38.377	27.852	480.443
c) trattamento di fine rapporto	96.590	9.886	8.456	114.932
e) altri costi	41.308	4.104	-	45.412
Totale costi per il personale	1.750.971	153.805	109.458	2.014.234

10) ammortamenti e svalutazioni				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	191.214	-	168	191.382
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	456.411	1.866	22.046	480.323
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	47.058	174.299	814	222.171
Totale ammortamenti e svalutazioni	694.683	176.165	23.028	893.876
12) accantonamenti per rischi	71.133	-	288.315	359.448
13) altri accantonamenti	1.029.015	-	-	1.029.015
14) oneri diversi di gestione	1.391.825	346.118	866.303	2.604.246
Totale costi della produzione	16.526.542	955.005	1.425.137	18.906.684
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.271.650	-3.030.081	180.214	4.421.783
C) Proventi e oneri finanziari				
16) altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				
da imprese controllate	-	1.553	-	1.553
altri	5.600	17.548	-	23.148
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.600	19.101	-	24.701
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-	13.442	13.442
d) proventi diversi dai precedenti				
altri	112.410	-	6.910	119.320
Totale proventi diversi dai precedenti	112.410	-	6.910	119.320
Totale altri proventi finanziari	118.010	19.101	20.352	157.463
17) interessi e altri oneri finanziari				
altri	3.861.113	112.102	55.545	4.028.760
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.861.113	112.102	55.545	4.028.760
17-bis) utili e perdite su cambi				
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-3.743.103	-93.001	-35.193	-3.871.297
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
19) svalutazioni				
a) di partecipazioni	621	-	-	621
Totale svalutazioni	621	-	-	621
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-621	-	-	-621
Risultato prima delle imposte (A	3.527.926	-3.123.082	145.021	549.865

- B + - C + - D)				
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
imposte correnti	561.151	-	135.605	696.756
imposte relative a esercizi precedenti	578.960	-	-	578.960
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.140.111	-	135.605	1.275.716
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.815	-3.123.082	9.416	-725.851

Ciò detto, i saldi contabili della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” risultanti al 31/10/2025 ed i saldi contabili della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” risultanti al 30/11/2025 sono quindi confluiti nella contabilità dell’incorporante.

Pertanto, il bilancio chiuso al 31/12/2025 della “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” rappresenta anche i valori patrimoniali e reddituali delle Cooperative incorporate.

Di seguito si riportano, in forma riassuntiva e schematizzata per macro voci, lo stato patrimoniale attivo e passivo e conto economico delle società incorporate, dando dettaglio delle partite più significative.

Saldi contabili al 31/10/2025 Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”

Stato patrimoniale	
Attivo	
B) Immobilizzazioni	1.293.422
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	12.499.318
II - Crediti	1.839.482
IV – Disponibilità liquide	784.171
D) Ratei e risconti	5.732
Totale Attivo	16.422.125
Passivo	
A) Patrimonio netto	14.018.243
C) Trattamento di fine rapporto	4.475
D) Debiti	2.399.407
E) Ratei e risconti	0
Totale Passivo	16.422.125
Conto Economico	
A) Valore della produzione	482.987
B) Costi della produzione	(451.712)
C) Proventi e oneri finanziari	(32.612)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.337)

Saldi contabili al 30/11/2025 “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia”

Stato patrimoniale	
Attivo	
B) Immobilizzazioni	22.785.993
C) Attivo circolante	
II - Crediti	403.028
IV – Disponibilità liquide	939.749
D) Ratei e risconti	55.657
Totale Attivo	24.184.427
Passivo	
A) Patrimonio netto	16.984.195
B) Fondi per rischi e oneri	2.780.858
C) Trattamento di fine rapporto	95.908
D) Debiti	2.343.088
E) Ratei e risconti	1.980.378
Totale Passivo	24.184.427
Conto Economico	
A) Valore della produzione	1.368.843
B) Costi della produzione	(1.027.690)
C) Proventi e oneri finanziari	(16.556)
Utile (Perdita) dell'esercizio	324.597

Poiché tutte le società partecipanti alla fusione hanno natura di cooperativa a mutualità prevalente essendo società disciplinate dall'art. 2511 e seguenti del Codice Civile, iscritte all'Albo nazionale delle cooperative ex art. 2512 del Codice Civile sezione cooperative a mutualità prevalente, e i cui Statuti prevedono il rispetto dei requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile e in particolare il divieto di distribuire le riserve ai Soci, il rapporto di cambio è fissato “alla pari”.

Quindi, come previsto nel progetto di fusione approvato dalle Assemblee delle due Cooperative non è stato necessario stabilire alcun rapporto di concambio in quanto il valore nominale del Capitale Sociale della Cooperativa Incorporante è stato aumentato del valore nominale del Capitale Sociale della Cooperativa incorporata.

Oltre alla aggregazione dei dati contabili scaturenti dalla contabilità delle tre società cooperative oggetto dell'operazione di fusione si è reso necessario procedere ad alcune rilevazioni di rettifica, al fine di elidere i rapporti finanziari tra le stesse. In particolare, in merito ai crediti e debiti di natura finanziaria intercorrenti tra la “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” e la ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”, gli stessi sono stati eliminati a seguito della decadenza degli obblighi e dei diritti reciproci derivante dalla confluenza contabile nell'unico soggetto patrimoniale: nel dettaglio, il debito della “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” pari ad euro 1.417.550 nei confronti della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” è stato compensato con il credito risultante nella contabilità della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” fusa per incorporazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI APPLICATI

Immobilizzazioni materiali e immateriali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e vi sono incluse le rivalutazioni economiche effettuate in alcuni esercizi precedenti.

I valori di bilancio degli immobili sono conformi al loro valore d'uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego, per cui non si è resa necessaria alcuna svalutazione. Anche dal raffronto tra il costo in bilancio e lo stimato valore di mercato non sono emerse esigenze di svalutazione ad eccezione delle aree acquisite per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" che sono state oggetto di svalutazione nei precedenti esercizi.

Il costo di produzione per gli immobili comprende il costo di quelle risorse, anche interne alla Cooperativa, utilizzate per i diversi interventi costruttivi, risorse umane e finanziarie che, attribuite alle diverse stazioni appaltanti, sulla base del loro effettivo utilizzo, hanno consentito una politica perequativa dei costi costruttivi ed una migliore realizzazione dello scopo mutualistico della Cooperativa.

I costi indiretti sono stati pertanto attribuiti alle diverse stazioni appaltanti in proporzione all'attività che si è resa necessaria per il coordinamento dei lavori di costruzione, così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

Immobilizzazioni finanziarie

La Cooperativa possiede partecipazioni che, acquisite per il miglior conseguimento delle proprie finalità, non hanno carattere temporaneo e sono, pertanto, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni, possedute direttamente dalla Cooperativa e riguardanti imprese mutualistiche consortili o altre imprese operanti nell'ambito della cooperazione, sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per tenere conto delle variazioni del patrimonio netto intervenute.

Le immobilizzazioni che, alla data della chiusura dell'esercizio risultano iscritte ad un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio di valutazione del patrimonio netto, e se tale minor valore viene valutato durevole nel tempo, vengono iscritte a tale minor valore.

I crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono rappresentati principalmente da crediti verso società partecipate e valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Anche ai fini di soddisfare alle richieste previste dal comma 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che tutte le operazioni realizzate con parti correlate, sono state concluse sostanzialmente a normali condizioni di mercato pur nell'ambito di quanto previsto dalle normative settoriali statali e/o regionali che concernono l'ambito di operatività della Cooperativa.

Rimanenze

Nel valore delle rimanenze sono inclusi:

- Interventi in corso di realizzazione relativi alla costruzione di abitazioni civili nell'ambito del progetto di Social Housing, riferiti a n. 3 alloggi residui, finanziati con i fondi del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) istituito da CDP Investimenti Sgr.
- Immobili destinati alla vendita, costituiti da posti auto e autorimesse (box), acquisiti a seguito dell'operazione di fusione con la ex Cooperativa San Pancrazio. Tali beni sono localizzati nei Comuni di Borgaro Torinese, Beinasco, Pinerolo, Torino (Via Livorno), Nichelino e Orbassano e risultano acquisiti dalla ex Cooperativa Edilizia San Pancrazio per effetto della fusione per incorporazione.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione dell'area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- eventuali oneri finanziari, limitatamente al periodo di costruzione e relativi a finanziamenti accesi specificatamente per tali interventi.

Il valore delle rimanenze è contabilizzato in conformità al disposto dell'art.2426 del Codice Civile.

I valori risultanti dal criterio di valutazione enunciato sono stati ricondotti a quelli di presumibile assegnazione.

Crediti e debiti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Per i crediti non è applicato il criterio del costo ammortizzato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero eventuali costi di transazione e commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure quando i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Per i crediti sorti nel periodo precedente al 1° gennaio 2016 si è ritenuto di utilizzare la deroga che consente di contabilizzare tali crediti al presumibile valore di realizzo.

Il valore dei crediti è ridotto a quello di presunto realizzo mediante l'iscrizione di un apposito fondo di svalutazione, tenendo in considerazione la rischiosità e l'anzianità dei crediti e le condizioni economiche generali di settore.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando i suoi effetti risultano irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) o perchè le differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Per le modalità di applicazione del criterio del costo ammortizzato vedasi quanto detto con riferimento ai crediti.

I debiti commerciali originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, cioè la prestazione è stata effettuata.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi natura determinata, esistenza certa o probabile.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato riflette la passività maturata nei confronti di tutto il personale dipendente in base alle norme vigenti ed ai contratti di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economico-temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate al loro valore contrattuale.

Le garanzie prestate sono rappresentate da fidejussioni rilasciate a favore di terzi in applicazione di disposizioni contrattuali.

Gli impegni si riferiscono ad obbligazioni derivanti da contratti stipulati che non hanno trovato ancora esecuzione.

Ai sensi e per gli effetti di cui al n. 22 ter dell'articolo 2427 del Codice Civile, non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, salvo quanto previsto dalla normale operatività della Cooperativa nel suo specifico settore per quanto attiene al soddisfacimento delle condizioni risultanti delle leggi di finanziamento utilizzate o dalle convenzioni stipulate con gli enti locali.

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società partecipata.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

In caso di significative differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dall'O.I.C., le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

Non sono effettuati accantonamenti di imposte differite a fronte di fondi o riserve tassabili in caso di distribuzione in quanto detta distribuzione è allo stato incompatibile con le agevolazioni di legge ottenute.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2427 bis Codice Civile, si dà atto che nel bilancio della Cooperativa non sono iscritti strumenti finanziari ad un valore superiore al loro fair value.

Uso di stime

La redazione del bilancio d'esercizio richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione ad esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima, se la revisione stessa ha effetti solo su tale esercizio, o anche negli esercizi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.

Altre informazioni

Si evidenzia che la Legge Regionale del 26 marzo 2019 n. 10 all'art. 1 ha modificato il 5° comma della Legge regionale n. 28/76 introducendo la possibilità, a decorrere dalle rivalutazioni 2020, di trattenere a titolo definitivo un ulteriore 10% delle somme che la cooperativa è tenuta a versare alla Regione Piemonte. Tale possibilità è consentita a seguito delle situazioni urgenti ed indifferibili evidenziate nel bilancio della cooperativa.

A tale fine il Consiglio di Amministrazione evidenzia che nel corso del 2025 ha valutato le criticità e fatto ricorso alla possibilità di trattenersi tale somma per le seguenti motivazioni:

- necessità di interventi per affrontare le nuove “fragilità abitative”, che è consistito nella riduzione del canone di godimento richiesto ai Soci che hanno visto diminuire il reddito familiare e che hanno quindi difficoltà a continuare a pagare il canone come previsto in fase di assegnazione;
- evitare di adeguare il canone di godimento ai soci assegnatari di alloggi non finanziati dalla legge 28/76, facendosi la Cooperativa carico dell'aumento Istat percentuale superiore al 3,5% che avrebbe comportato un aumento importante dei canoni, proprio in virtù dell'ottenimento da parte della Regione del non aumento per il biennio 2023/2025 nella rivalutazione canoni;
- diminuire le spese di assegnazione degli alloggi in alcuni comuni della cintura di Torino, per favorire il più possibile ai soci l'accesso alla casa;
- concedere dilazioni senza interessi a favore di Soci in difficoltà incolpevole del pagamento dei canoni.

Nota integrativa, attivo**Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali", pari a 1.180 mila euro (1.353 mila euro al 31/12/2024), si riferisce principalmente:

- per euro 677 mila all'importo dell'immobile avuto in comodato dall'Opera Barolo che verrà ammortizzato in 28 anni in base alla durata residua del comodato dal momento dell'entrata in funzione del bene;
- per euro 487 mila al diritto di superficie acquisito dalla SGR Investire SpA nell'esercizio 2016 sull'immobile di Alba la cui durata di tale diritto è di 13 anni.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" pari ad euro 15.464 (euro 4.836 al 31/12/2024) accoglie il costo del software gestionale e le relative licenze utilizzate dalla cooperativa.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

Software	33%
Licenze	33%
Diritto di superficie	durata del diritto 13 anni
Immobile in comodato	durata del comodato 28 anni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	252.747	3.160.284	3.413.031
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	247.911	1.811.426	2.059.337
Valore di bilancio	4.836	1.348.858	1.353.694
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	20.721		20.721
Ammortamento dell'esercizio	9.318	183.875	193.193
Altre variazioni	-775		-775
Totale variazioni	10.628	-183.875	-173.247
Valore di fine esercizio			
Costo	309.881	3.131.408	3.441.289
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	294.417	1.966.425	2.260.842
Valore di bilancio	15.464	1.164.983	1.180.447

La voce "Altre variazioni" della tabella sopra riportata include gli incrementi del costo storico e del fondo ammortamento delle immobilizzazioni immateriali; tali incrementi sono dovuti alle fusioni per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" nella "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia".

Relativamente alla voce “Altre immobilizzazioni immateriali”, è stato necessario adeguare, rispetto all’anno 2024, il valore del costo storico e del fondo ammortamento di fine esercizio, incrementando il costo e decrementando il fondo ammortamento di euro 28.876; tale variazione non ha avuto effetti sul valore di bilancio di fine esercizio delle “Altre immobilizzazioni immateriali”.

Immobilizzazioni materiali

La voce "Immobilizzazioni materiali" pari ad euro 365.028 mila euro (331.611 mila euro al 31/12/2024), accoglie gli immobili, gli impianti e macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio.

Le aliquote di ammortamento applicate, ridotte al 50% per il primo esercizio di entrata in funzione dei beni nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell’esercizio, rispecchiano la residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni materiali e sono state stimate corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalla normativa fiscale.

Gli immobili in proprietà destinati ai soci assegnatari non vengono ammortizzati in quanto la manutenzione eseguita consente di mantenere il valore di iscrizione a bilancio.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le aliquote utilizzate per l’ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

- | | |
|--|-----|
| • Immobili | 3% |
| • Impianti e macchinari | 15% |
| • Attrezzature industriali e commerciali | 15% |
| • Altri beni | |
| - Mobili | 12% |
| - Automezzi | 25% |
| - Macchine d'ufficio | 20% |

I beni di costo unitario sino ad euro 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati completamente nell’esercizio. Si rileva, tuttavia, che l’ammontare complessivo di tali beni, è scarsamente significativo rispetto al valore complessivo delle immobilizzazioni materiali e dell’ammortamento delle stesse.

Anche quest'anno la Cooperativa ha beneficiato del superbonus 110% disciplinato dall’articolo 119 del Decreto Rilancio 34/2020, con riduzione dell’aliquota al 65% per le spese effettuate nel corso dell’anno 2025, per un intervento sito in Grugliasco (Torino); alla Cooperativa è stato riconosciuto un beneficio fiscale, optando per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura.

Anche negli esercizi passati, con riferimento alla realizzazione degli investimenti previsti dalla norma, per diversi interventi è stato riconosciuto alla Cooperativa un beneficio fiscale, optando in alcuni casi per la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura ed in altri casi ha scelto di utilizzare il beneficio fiscale in detrazione d’imposta in quote annuali sull’IRES di periodo.

Laddove i lavori eseguiti avevano prodotto un aumento significativo del bene, il contributo era stato contabilizzato come contributo in conto impianti a diminuzione dell'immobilizzazione.

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti vengono messi in evidenza i movimenti subiti dalle immobilizzazioni così come richiesto dal punto 2 dell'articolo 2427 del Codice Civile:

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	331.183.333	1.143.956	232.797	1.846.803	334.406.889
Rivalutazioni	544.132				544.132
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.789.660	436.820	113.124		3.339.604
Valore di bilancio	328.937.805	707.136	119.673	1.846.803	331.611.417
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni		37.310	15.445	18.500	71.255
Ammortamento dell'esercizio	341.837	195.245	18.249		555.331
Altre variazioni	24.925.566	119.984	4.402	8.850.467	33.900.419
Totale variazioni	24.583.729	-37.951	1.598	8.868.967	33.416.343
Valore di fine esercizio					
Costo	356.258.408	1.432.375	318.188	16.029.602	374.038.573
Rivalutazioni	544.132				544.132
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.281.006	763.190	196.917		4.241.113
Svalutazioni				5.313.832	5.313.832
Valore di bilancio	353.521.534	669.185	121.271	10.715.770	365.027.760

La voce "Altre variazioni" della tabella sopra riportata include gli incrementi del costo storico e del fondo ammortamento delle immobilizzazioni materiali; tali incrementi sono dovuti alle fusioni per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" e della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" nella "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia".

Alla voce "Svalutazioni" delle Immobilizzazioni in corso ed acconti sono state inserite le svalutazioni relative alle Aree e relativi Oneri acquisiti dalla "Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia" per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio".

Con riferimento al disposto dell'art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983, si indicano i beni a fine esercizio ancora in patrimonio, per i quali in passato sono state eseguite rivalutazioni monetarie, ed i relativi importi:

IMMOBILI	COSTO INTERVENTO	RIVALUTAZIONE	TIPO DI RIVALUTAZIONE
SA 2 Torino - E 23	299.656	439	econom.-volontaria
SA 9 Torino - E 27	2.332.594	77.423	econom.-volontaria
SA 16 Torino - E 29	2.762.951	40.257	econom.-volontaria
SA 19 Grugliasco 4	3.325.968	132.621	econom.-volontaria
SA 21 Venaria 1	541.166	775	econom.-volontaria
SA 22 Moncalieri 1	1.780.637	77.456	econom.-volontaria

SA 23 Orbassano 2	1.592.069	48.650	econom.-volontaria
SA 24 Grugliasco 5	1.468.657	35.679	econom.-volontaria
SA 26 Chieri 2	1.007.505	32.364	econom.-volontaria
SA 28 Venaria 2	4.501.566	55.629	econom.-volontaria
SA 29 Mappano - Borgaro	1.264.708	9.012	econom.-volontaria
SA 30 Beinasco 1	1.222.125	22.039	econom.-volontaria
SA 31 Settimo 3	2.180.594	2.277	econom.-volontaria
SA 35 Grugliasco 6	1.190.308	253	econom.-volontaria
SA 37 Nichelino 3	1.601.158	257	econom.-volontaria
SA 40 Beinasco 2	<u>3.625.978</u>	<u>9.001</u>	econom.-volontaria
	<u>30.697.640</u>	<u>544.132</u>	

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI		Valore contabile	Incremento	Variazioni dell'esercizio		Quota di ammortamento	Valore contabile
		al 31/12/2024		Decremento	al 31/12/2025		
SA1 TORINO (E14)	V.Scialoja-R.Romoli	36.665	0	0	0	36.665	
SA2 TORINO (E23)	V.S.Tempia	299.656	0	0	0	299.656	
SA3 SETTIMO T.SE	V.G.Di Vittorio n.9-11	35.543	0	0	0	35.543	
SA4 BORGARO	V.Lattes, 3/5/7/9	48.353	0	0	0	48.353	
SA5 GRUGLIASCO	V.Vaglianti, 12/A/B	409.299	0	0	0	409.299	
SA6 ORBASSANO	V.Gioberti, 19	39.080	0	0	0	39.080	
SA7 NICHELINO	V. Amendola	148.041	0	0	0	148.041	
SA8 TORINO (E9)	C.so Allamano	446.491	0	0	0	446.491	
SA9 TORINO (E27)	V.P.Cossa,280	2.389.952	0	0	0	2.389.952	
SA10 SETTIMO T.SE	V.Allende	141.129	0	0	0	141.129	
SA11 BORGARO	V.Vitt.di Bologna 6-8	134.168	0	0	0	134.168	
SA12 COLLEGNO	V.le dei Partigiani	395.107	0	0	0	395.107	
SA13 GRUGLIASCO	V.Martin Luter King	694.210	0	0	0	694.210	
SA14 NICHELINO	V.Pio La Torre	370.133	0	0	0	370.133	
SA15 TORINO	V. P.Cossa	11.620	0	0	6.337	5.283	
" SAN MAURO	ex Indap	13.886	0	13.886	0	0	
" TORINO	negozio corso Mortara	611.152	0	0	28.545	582.607	
" CUORGNE'	Via dei Mille EX UOAC		10.566*	0	3.728	6.838	
" TORINO	Via Dronero EX SP		210.000*	0	3.150	206.850	
SA16 TORINO (E29)	V.Pietro Cossa 233	2.595.054	0	0	0	2.595.054	
SA18 GRUGLIASCO	V.Prospero 2-4	524.173	0	0	0	524.173	
	V.Olevano 43	3.325.968	0	0	0	3.325.968	

SA19 GRUGLIASCO						
SA20 RIVOLI	V.Edoardo Baldi, 9	300.274	0	0	0	300.274
SA21 VENARIA	V. Parini, 10	541.166	0	0	0	541.166
SA22 MONCALIERI	P.za Argiroupoli	1.780.637	0	0	0	1.780.637
SA23 ORBASSANO	V.Riesi	1.592.070	0	0	0	1.592.070
SA24 GRUGLIASCO	V.Cotta 56	1.468.657	0	0	0	1.468.657
SA25 CHIERI	V.Gozzano	668.259	0	0	0	668.259
SA 26 CHIERI	Strada del Ritano	1.007.505	0	0	0	1.007.505
SA28 VENARIA	P.za Michelangelo	4.501.566	0	0	0	4.501.566
SA29 MAPPANO	V.Tibaldi	1.264.707	0	0	0	1.264.707
SA30 BEINASCO	V.Schifani	1.222.124	0	0	0	1.222.124
SA31 SETTIMO T.SE	V. Rio San Gallo	2.180.594	0	0	0	2.180.594
SA33 SAN MAURO	EX INDAP		13.886	0	1.269	12.617
SA35 GRUGLIASCO	V. Riesi 10/a	1.190.308	0	0	0	1.190.308
SA37 NICHELINO 3	Via Cacciatori	1.601.158	0	0	0	1.601.158
SA40 BEINASCO	Via Schifani	3.625.978	0	0	0	3.625.978
SA41 SETTIMO4	Via Cuorgne'	2.224.631	0	0	0	2.224.631
SA42 SETTIMO t.se	Via Ariosto 30	2.960.866	0	0	0	2.960.866
SA43 ORBASSANO 3	Via Po	1.342.319	0	0	0	1.342.319
SA44 COLLEGNO 2	P.za Pertini, 8	1.811.838	0	0	0	1.811.838
SA45 BORGARO 3	Via Risorgimento	1.290.956	0	0	0	1.290.956
SA47 TORINO	Via Portofino	4.552.485	0	0	0	4.552.485
SA48 CHIERI	Via Bodoni, 15	2.602.528	0	0	0	2.602.528
SA49 COLLEGNO	C.so Francia, 129	4.385.493	0	0	0	4.385.493
SA50 TORINO	Via San Secondo 4	1.844.092	0	0	0	1.844.092
SA51 SAN MAURIZIO	V. Alessandria 21	56.030	0	0	0	56.030
SA52 CIRIE'	V. Zaffiri 5/7/9	1.019.220	0	0	0	1.019.220
SA53 CIRIE' 2	V. Biaune 17	1.006.092	0	0	0	1.006.092
SA54 CASELLE T.SE	Via Vernone 80	997.517	0	0	0	997.517
SA55 TORINO	Via Petrella/Via Petracqua	2.226.007	0	0	0	2.226.007
SA56 TORINO	via Ivrea/Via Cavagnolo	7.096.556	0	0	0	7.096.556
SA57 TROFARELLO	Via Garibaldi/Via Rigolfo	9.092.620	0	0	0	9.092.620
SA58 BORGARO	Via Perotti 13	2.172.632	0	0	0	2.172.632
SA59 BEINASCO	Via Orbassano-Giambone	2.818.754	0	0	0	2.818.754
SA60 CHIERI	Via Bodoni	2.906.859	0	0	0	2.906.859
SA61 TORINO SPINA 4	Via Fossata Cigna	8.953.808	0	0	0	8.953.808
SA62 COLLEGNO	Corso Francia 131/133/135	4.126.779	0	0	0	4.126.779
SA63 CASELLE T.SE	Viale Bona	1.884.425	0	0	0	1.884.425
SA64 SETTIMO T.SE	Via Montenero	5.588.198	0	0	0	5.588.198

SA65 ORBASSANO	Via Po 42	2.276.432	0	0	0	2.276.432
SA66 BORGARO	Viale Martiri della Libertà	1.577.451	0	0	0	1.577.451
SA67 BORGARETTO	Piazza Kennedy	1.142.397	0	0	0	1.142.397
SA68 VOLVERA	Area CE2	1.264.082	0	0	0	1.264.082
SA69 PINEROLO	EX AREA "FORO BOARIO"	1.054.427	0	0	0	1.054.427
SA70 TORINO	Via Livorno (Spina 3)	15.007.229	0	0	0	15.007.229
SA71 ORBASSANO	Via Po	1.296.716	0	0	0	1.296.716
SA72 TORINO	Piazza Ghirlandaio	1.993.126	0	0	0	1.993.126
SA73 CHIERI	Via Castaldi/Via Revigliasco	1.328.229	0	0	0	1.328.229
SA74 TORINO	Via Tasca	4.804.426	0	0	0	4.804.426
SA75 TORINO	Villaggio olimpico Torre Monaco	15.519.525	0	0	0	15.519.525
SA76 TORINO	Villaggio olimpico Edif E	5.551.646	0	0	0	5.551.646
SA77 TORINO	Villaggio olimpico Edif D	3.376.768	0	0	0	3.376.768
SA78 TORINO	Villaggio olimpico Edif F	2.351.449	0	0	0	2.351.449
SA79 SETTIMO T.SE	Via Colle dell'Assietta	3.029.459	0	0	0	3.029.459
SA80 TORINO	Via Portofino	1.320.731	0	0	0	1.320.731
SA81 BEINASCO	Via De Gasperi	279.982	0	0	0	279.982
SA82 BORGARETTO	Via A. Moro	78.833	0	0	0	78.833
SA83 RIVOLI	Via Gatti	542.152	0	0	0	542.152
SA84 NICHELINO	P.zza Dalla Chiesa	3.929.731	0	0	0	3.929.731
SA85 VENARIA	Via Amati	3.542.821	0	0	0	3.542.821
SA86 TORINO	Via Artom	6.196.560	0	0	0	6.196.560
SA286 TORINO	Via Artom (aspi)	3.986.567	0	0	170.853	3.815.714
SA87 PINEROLO	Zona CP9	1.195.834	0	0	0	1.195.834
SA88 CARMAGNOLA	Via Roma	2.516.878	0	0	0	2.516.878
SA89 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2)	7.031.391	0	0	0	7.031.391
SA90 CHIERI	Via Conte Rossi di Montelera	5.354.281	0	0	0	5.354.281
SA91 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VII	4.708.636	0	0	0	4.708.636
SA92 ORBASSANO	area Chiavazza	4.879.926	0	0	0	4.879.926
SA93 CARMAGNOLA	Via Valperga	2.692.952	0	0	0	2.692.952
SA94 CARMAGNOLA	Via Rubatto	2.170.562	0	0	0	2.170.562
SA95 VILLANOVA D'ASTI	Strada Zabert	1.627.782	0	0	0	1.627.782
SA96 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VIII	5.570.404	0	0	0	5.570.404
SA97 ORBASSANO	Ex Autocentro	5.250.350	0	0	0	5.250.350
SA98 CHIVASSO	Lotto E	2.160.358	0	0	0	2.160.358
SA99 BEINASCO	via Rossini (fornaci)	3.436.005	0	0	0	3.436.005
SA102 CHIVASSO	Lotto F	2.174.704	0	0	0	2.174.704
SA103 ORBASSANO	Arpini	3.660.012	0	0	0	3.660.012

SA104 RIVOLI	Via Maiasco	2.877.962	0	0	0	2.877.962
SA105 GRUGLIASCO	Il Borgo "A" e "B"	5.493.429	0	0	0	5.493.429
SA106 VILLANOVA ASTI	Strada Zabert lotto 2 Via Colle dell'Assietta	1.970.401	0	0	0	1.970.401
SA107 SETTIMO	(lotto SP)	3.236.746	0	0	0	3.236.746
SA108 CIRIE	Via Ricardesco	1.043.906	0	0	0	1.043.906
SA109 CARMAGNOLA	Via Valperga (ex musetta)	3.122.655	0	0	0	3.122.655
SA111 PORTE	Via Nazionale	2.937.502	0	0	0	2.937.502
SA112 CIRIE	Via De Gasperi	2.936.404	0	0	0	2.936.404
SA113 ORBASSANO	Strada Volvera 31	2.299.665	0	0	0	2.299.665
SA114 CARMAGNOLA	Via Valperga lotto 2	3.057.818	0	0	0	3.057.818
SA115 BEINASCO	Via Orbassano (anziani)	2.436.175	0	0	0	2.436.175
SA116 GRUGLIASCO	Corso M L King	5.682.528	0	0	0	5.682.528
SA117 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2B)	4.305.383	0	0	0	4.305.383
SA 118 ORBASSANO	Slargo Mameli Goffredo 1 - 2 -	8.612.449	0	0	0	8.612.449
SA 119 CARMAGNOLA	Via Valperga - Lotto 5 Via Assietta (ex Rosso Guarini)	3.042.748	0	0	0	3.042.748
SA 120 SETTIMO		3.324.669	0	0	0	3.324.669
SA 122 GRUGLIASCO	Via Napoli	3.814.010	0	0	0	3.814.010
SA 222 GRUGLIASCO	Negozi	167.599	0	0	6.749	160.850
SA123 ORBASSANO	Arpini (ex Rosso Guarini)	3.720.024	0	0	0	3.720.024
SA126 BEINASCO	via Schifani 12 (ex Quercia Verde)	1.220.510	0	0	0	1.220.510
SA127 BEINASCO	Via Dolci 2 (ex Quercia Verde)	1.092.954	0	0	0	1.092.954
SA128 BEINASCO	Via Marconi 13 (ex Quercia Verde)	792.894	0	0	0	792.894
SA129 GRUGLIASCO	Corso F.lli Cervi (maroncelli)	2.200.714	0	0	0	2.200.714
SA 131 CHIVASSO	Via Berruti (ex Coop Casa Chivasso)	3.383.573	0	0	0	3.383.573
SA132 SETTIMO	Via Leinì (ex Siva)	8.679.344	0	0	0	8.679.344
SA 201 DRUENTO NEGOZI	Piazza del filatoio	1.929.541	0	0	68.498	1.861.043
SA 144 ALBA	Viale Masera 52-54-56 Via Brigate Partigiane	1.100.000	0	0	0	1.100.000
SA 145 CUORGNE'	50/62		18.582*	0	0	18.582
SA 146 IVREA 1	Viale Biella 26		92.909*	0	0	92.909
SA 147 CUORGNE' 2	Via Brigate Partigiane 64		178.300*	0	0	178.300
SA 148 IVREA 2	Viale Friuli 12/14		314.875*	0	0	314.875
SA 149 FORNO	Via Leonardi 8		387.741*	0	0	387.741
SA 150 CALUSO 1	Via Piave 62/A		93.338*	0	0	93.338
SA 151 PONT	Via Busi 5		635.506*	0	0	635.506
SA 152 CALUSO 2	Corso Torino 44 A/B		268.230*	0	0	268.230
SA 153 RIVAROLO 1	Via le Maire 28		161.600*	0	0	161.600
SA 154 CASTELLAMONTE 1	Via Roma 22		162.689*	0	0	162.689

SA 155 RIVAROLO 2	Via Bonaudi 6		1.234.059*	0	0	1.234.059
SA 156 CASTELLAMONTE 2	Via Roma 20		143.233*	0	0	143.233
SA 157 BIELLA	Via Coppa 27		905.203*	0	0	905.203
SA 158 CASTELLAMONTE 3	Via Barengo 13		912.511*	0	0	912.511
SA 159 CALUSO 3	Corso Torino 44/C		406.390*	0	0	406.390
SA 160 IVREA 5	Canton Carasso 4 A/B		872.896*	0	0	872.896
SA 161 IVREA 3	Viale Friuli 6		186.736*	0	0	186.736
SA 162 CHIVASSO	Via Pertini 39		1.271.269*	0	0	1.271.269
SA 163 CALUSO E CALUSO 5	Corso Torino 44 D/E		1.530.870*	0	0	1.530.870
SA 164 CUORGNE' 3	Via Belmonte 6		1.317.008*	0	0	1.317.008
SA 165 IVREA 4	Viale Friuli 8		122.546*	0	0	122.546
SA 166 CALUSO 6	Corso Torino 44 F/I		1.327.953*	0	0	1.327.953
SA 167 GASSINO	Via Ungaretti 14		1.448.449*	0	0	1.448.449
SA 168 RIVAROLO	Via Salvo D'Acquisto 2		1.381.231*	0	0	1.381.231
SA 169 SAMONE	Via Tripoli 23/A		797.902*	0	0	797.902
SA 170 PONT 2	Via Caviglione 25		688.804*	0	0	688.804
SA 171 PONT 3	Via Busi 9		136.700*	0	0	136.700
SA 172 VALPERGA	Via Lusanna 40		746.129*	0	0	746.129
SA 173 CHIVASSO 3	Via Montegrappa 54/A 1/2		2.048.976*	0	0	2.048.976
SA 175 CALUSO 7	Corso Torino 46 a/b		1.398.554*	0	0	1.398.554
SA 203 NEGOZI COLLEGNO EX SP	Via Fermi - Collegno		805.000*	0	12.075	792.925
SA 204 NEGOZI COLLEGNO EX SP	Via Fermi - Collegno		2.708.811*	0	40.633	2.668.178
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
TERRENI E FABBRICATI		328.937.805	24.939.452	13.886	341.837	353.521.534

*incrementi dovuti alle fusioni per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" e della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia"

La voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" è così dettagliata:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI					
UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/2024	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2025
		riclassifica e/o giroconto	Incremento	Decremento	
SA 177 SAN FRANCESCO AL CAMPO			610.328*	0	610.328
TOTALE IMMOBILI NON DEFINITI			610.328	0	610.328
Acconto area Bruino	3.066	0	0	0	3.066
Area Bruino	200.741	0	0	0	200.741
Anticipazione per Area Moncalieri Tagliaferro	55.457	0	18.500	0	73.957
Anticipazione per Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	31.638	0	0	0	31.638
Area Moncalieri Tagliaferro	95.000	0	0	0	95.000
Area Borgaro "Scarpe & Scarpe"	732.500	0	0	0	732.500
Area Piossasco Via Paperia	728.401	0	0	0	728.401
Anticipazione per area Caluso 8 ex UOAC			125.139*	0	125.139
Area e oneri Orbassano 3 UMI 4A1 ex SP			763.134*	353.134**	410.000
Area e oneri Arpini ex Musetta ex SP			110.000*	60.000**	50.000
Area e oneri Orbassano 3 UMI 4°2 ex SP			257.008*	157.008**	100.000
Area e oneri Orbassano 3 UMI 7 ex SP			1.195.105*	595.105**	600.000
Area e oneri Borgaro 6 UMI2 ex SP			1.784.069*	784.069**	1.000.000
Area e oneri Borgaro 6 UMI3 ex SP			1.961.821*	861.821**	1.100.000
Area e oneri Druento 4 ex SP			1.021.807*	571.807**	450.000
Area e oneri Torino Via Ceva ex SP			3.062.907*	662.907**	2.400.000
Area e oneri Nole ex SP			1.650.981*	900.981**	750.000
Area e oneri Torino Via Vigliano ex SP			802.771*	202.771**	600.000
Area e oneri Borgaro "Scarpe e Scarpe" ex SP			764.138*	164.138**	600.000
Area e oneri Mappano/Borgaretto ex SP			40.091*	91**	40.000
Area e oneri Piccapietra ex SP			15.000*	0	15.000

TOTALI ACCONTI E AREE EDIFICABILI	1.846.803	0	13.572.471	5.313.832	10.105.442
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO, ACCONTI E AREE EDIFICABILI	1.846.803	0	14.182.799	8.313.832	10.715.770

*incrementi dovuti alle fusioni per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” e della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia”

**svalutazioni delle aree acquisite per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”.

La voce “Immobili non definiti” è costituita dall’intervento di San Francesco al Campo, acquisito dalla “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia” per effetto della fusione per incorporazione della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia”.

La voce “Anticipazione per Area Moncalieri Tagliaferro” ha subito un incremento per effetto della rilevazione di costi tecnici di progettazione ed oneri di urbanizzazione.

A seguito della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”, si è proceduto alla riclassificazione delle rimanenze finali trasferite, originariamente iscritte tra le poste dell’attivo circolante, tra le immobilizzazioni, in quanto destinate a permanere durevolmente nel patrimonio della società incorporante.

Tale riclassificazione riflette la diversa destinazione economica e gestionale dei beni, che non risultano più destinati alla vendita nel normale ciclo operativo, bensì all’utilizzo nell’ambito dell’attività istituzionale della cooperativa.

Per effetto di tale operazione, parte del valore delle rimanenze finali risultanti in capo alla ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” al 31/10/2025 è stato quindi imputato ad incremento delle immobilizzazioni, senza generare effetti economici sul conto economico, trattandosi di una mera riclassificazione patrimoniale.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo rettificato in caso di perdita permanente di valore, al fine di adeguare il valore delle stesse con la quota di patrimonio netto possedute.

Tali partecipazioni sono state classificate tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto rappresentano investimenti duraturi operati prevalentemente per motivi strategici. L’elenco delle partecipazioni richiesto al punto 5 dell’art. 2427 Codice Civile e le informazioni richieste al comma 3 dell’art. 2426 Codice Civile vengono fornite nelle tabelle delle pagine successive.

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio						
Costo		796.237	7.555	803.792		253.557
Svalutazioni		6.850	5.427	12.277		
Valore di bilancio		789.387	2.128	791.515		253.557
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni		81.618	15.000	96.618		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.496.312	-1.496.312				
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)		200.644		200.644		
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio					2.801	
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			5.415	5.415		
Altre variazioni		825.951	18.965	844.916	131.489	41.265
Totale variazioni	1.496.312	-789.387	28.550	735.475	134.290	41.265
Valore di fine esercizio						
Costo	1.557.918		41.520	1.599.438	131.489	294.822
Rivalutazioni					2.801	
Svalutazioni	61.606		10.842	72.448		
Valore di bilancio	1.496.312		30.678	1.526.990	134.290	294.822

Alla voce “Altre variazioni”, relativamente alle partecipazioni, della tabella “Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati” sono stati inseriti:

- gli incrementi del costo storico delle partecipazioni relativamente alle società Intercoop srl, Finabita spa in liquidazione, Assipiemonte '96 srl in liquidazione, dovuti alle fusioni per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” e della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa” nella “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia”;
- gli incrementi delle svalutazioni delle partecipazioni relative alla società Intercoop srl, dovuti alla fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”;
- gli incrementi dei titoli, dovuti alla fusione per incorporazione della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” nella “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia”.

Si precisa che, nel corso dell'esercizio 2025, la Cooperativa G. Di Vittorio ha acquistato da Assipiemonte '96 in liquidazione le partecipazioni della società Intercoop s.r.l. pari ad euro 81.618. Nel mese di Dicembre del 2025 si è conclusa la liquidazione volontaria della società Assipiemonte '96 srl in liquidazione con l'approvazione del bilancio finale di liquidazione che ha comportato la cancellazione nel bilancio della Cooperativa G. Di Vittorio della relativa partecipazione.

Inoltre, per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”, la Cooperativa G. Di Vittorio detiene il 100% delle quote di partecipazione nella società Intercoop srl. Pertanto, in seguito all'efficacia giuridica della fusione, con decorrenza 01/11/2025, la partecipazione in Intercoop è stata riclassificata da partecipazione collegata a partecipazione controllata.

Infine, nel corso del 2025, la Cooperativa G. Di Vittorio e l'incorporata ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio” hanno costituito la Fondazione Monaco ETS conferendo complessivamente euro 30.000 per la costituzione del Patrimonio iniziale della Fondazione.

PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI COMPRESSE NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARE

Ragione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota % posseduta	Valore a patrim. netto	Valore di bilancio
SOCIETA' CONTROLLATE							
INTERCOOP s.r.l.	Via Perrone n° 3, Torino	1.557.918	2.788.056	(86.869)	100%	2.788.056	1.496.312
Totale partecipazioni in società controllate						<u>2.788.056</u>	<u>1.496.312</u>
ALTRE SOCIETA'							
FINABITA s.p.a in liquidazione (*)	Via A. Nibby n° 10, Roma	246.959	24.929	(133.039)	2,68%	668	668
COOP.CONS. CIRIACESE (*)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	3.554	253.078	(1.311)	0,34%	810	10
O.N.D.A. Società Consortile a r.l. in liquidazione (*)	Via Torino n° 9/6 Collegno (To)	12.000	(72.377)	(27.468)	16,67%	-	-
FONDAZIONE MONACO ETS	Via Perrone n° 3, Torino	30.000	39.641	9.641	100%	30.000	30.000
Totale partecipazioni in altre imprese						<u>31.478</u>	<u>30.678</u>
Totale partecipazioni						<u>2.819.534</u>	<u>1.526.990</u>

(*) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2024

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2024	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2025	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni		Invest	Rivalutaz.	Svalut.	Disinv/ Altre variazioni	Riclassificazione		
Partecipazioni in:											
- società controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	1.496.312	1.496.312	0
- società collegate	796.237	0	6.850	789.387	81.618	0	0	625.307	-1.496.312	0	0
- altre società	7.555	0	5.427	2.128	15.000	0	5.415	18.965	0	30.678	0
Totale partecipazioni	803.792	0	12.277	791.515	96.618	0	5.415	644.272	0	1.526.990	0

*Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati***Crediti**

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate		208.627	208.627	208.627
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	186.682	-186.682		
Crediti immobilizzati verso altri	349.224	71.303	420.527	420.527
Totale crediti immobilizzati	535.906	93.248	629.154	629.154

I crediti immobilizzati verso imprese collegate, sorti a fronte di specifici investimenti effettuate dalla società Intercoop srl., sono stati riclassificati in crediti immobilizzati verso imprese controllate, in quanto a seguito della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" la Cooperativa G. Di Vittorio detiene il 100% delle quote di partecipazione.

Il prestito verso Intercoop srl., fruttifero di interessi, ammonta al 31/12/2025 ad euro 208.627; tale prestito ha subito un incremento pari ad euro 21.945. La variazione è dovuta a:

- incasso di euro 40.000 quale parziale estinzione del finanziamento;
- acquisizione del credito verso Intercoop srl in capo alla ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" pari ad euro 61.945, in seguito all'operazione di fusione per incorporazione nella Cooperativa Giuseppe Di Vittorio.

La voce "B III 2) d-bis) Crediti verso altri" è così composta:

	2025		2024	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito caparra confirmatoria	0	345.000	0	345.000
Deposito a cauzione	0	75.527	0	4.224
TOTALE	0	420.527	0	349.224

I depositi a cauzione hanno subito un incremento pari ad euro 71.303, di cui euro 70.917 relativi al versamento da parte della Cooperativa alla Società REAM SGR SpA del deposito cauzionale previsto nel Contratto di Locazione degli Immobili siti nel Comune di Mappano.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Totale	PIEMONTE	208.627	420.527	629.154
		208.627	420.527	629.154

La voce “B III 3) Altri Titoli”, pari ad euro 134.290, è riferita ad un contratto capitalizzato a premio unico stipulato nel 2015 con la compagnia assicurativa Unipol, dalla ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese, incorporata nella Cooperativa Giuseppe Di Vittorio.

Il contratto capitalizzato a premio unico prevede la rivalutazione annua del capitale.

La voce “B III 4) Strumenti finanziari derivati attivi” è pari ad euro 294.822 in seguito alla contabilizzazione nell'esercizio come previsto dall'articolo 2424 del codice civile di strumenti finanziari derivati per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante**Rimanenze****Analisi delle variazioni delle rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.122.712	-402.984	719.728
Totale rimanenze	1.122.712	-402.984	719.728

Le rimanenze pari a euro 719.728 (euro 1.122.712 al 31 dicembre 2024) si riferiscono per:

- Euro 234.159 a rimanenze acquisite dalla ex Cooperativa Edilizia San Pancrazio per effetto della fusione per incorporazione: si tratta di box e posti auto situati a Beinasco, Borgaro Torinese, Pinerolo, Torino ed Orbassano;
- Euro 485.569 ai costi sostenuti per la costruzione dell'intervento di Orbassano UMI 1/A: si tratta di abitazioni civili denominati Social Housing, finanziati con i fondi del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) istituito da CDP Investimenti Sgr.

Crediti iscritti nell'attivo circolante**Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono direttamente collegati alle attività caratteristiche della Cooperativa. Tali crediti sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza. Il valore contabile di tutti i crediti è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti.

*Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante***Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.013.839	601.406	2.615.245	2.303.495	311.750
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante		7.405	7.405	7.405	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.906.053	-864.551	1.041.502	638.706	402.796
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.729.495	586.482	2.315.977	2.101.235	214.742
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.649.387	330.742	5.980.129	5.050.841	929.288

La voce “C II 1) Crediti verso clienti” è così composta:

Crediti verso clienti	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cambiali attive	70.500	311.750	48.150	383.225
Clienti	3.451.601	0	2.335.243	13.536
Fondo svalutazione crediti	(1.218.606)	0	(766.315)	0
TOTALE	<u>2.303.495</u>	<u>311.750</u>	<u>1.617.078</u>	<u>396.761</u>

Le cambiali attive sono relative alla dilazione concessa agli ex soci assegnatari per addivenire all'assegnazione in proprietà degli alloggi già avuti in godimento ai sensi della Legge 31 gennaio 1992 n° 179. Tali cambiali sono tutte ipotecarie ed al momento non si sono manifestati crediti inesigibili.

Ai fini della comparabilità del dato dell'esercizio attuale con quello precedente si è provveduto a riclassificare per l'anno 2024 i debiti verso clienti pari ad euro 3.198, presenti nella voce "C II 1) Crediti verso clienti" in quanto si tratta di debiti relativi al conguaglio spese di gestione non ancora corrisposti alla data di bilancio 2024.

Il fondo svalutazione dedicato ai “crediti verso clienti”, inizialmente pari ad euro 766.315 ha subito le seguenti variazioni:

- è stato incrementato nel corso del 2025 per euro 52.342 per effetto dell'importazione dei saldi della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” e della ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”, alla data di efficacia giuridica delle fusioni per incorporazione;
- è stato utilizzato nel corso dell'esercizio 2025 per euro 88.539;
- è stato accantonato l'importo di euro 488.488.

Pertanto, i “Crediti verso clienti” iscritti a bilancio sono rettificati dal fondo svalutazione per euro 1.218.606, relativamente a:

- crediti verso clienti e crediti verso gli ex soci in occupazione abusiva per un importo pari ad euro 1.073.070;
- crediti verso soci per un importo pari ad euro 145.536.

La voce "C II 2) Crediti verso imprese controllate" è relativa al credito verso Intercoop srl per gli interessi fatturati sul prestito concesso dalla Cooperativa G. Di Vittorio.

Nella voce "C II 5 bis) Crediti tributari" sono stati classificati i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria, che sono pari, complessivamente, ad euro 1.041.502 mila (euro 1.906.053 al 31/12/2024), ed è così composta:

Crediti tributari	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Crediti per imposte dirette	21.435	0	827.164	0
Crediti iva	346.705	0	308.372	0
Crediti vs erario per ires bonus	248.509	290.325	229.755	538.754
Crediti vs dipend. per imp.sost.TFR	3.313	0	2.008	0
Erario cred. Imposta DL 34/2020 ex UOAC	18.744	112.471	0	0
TOTALE	<u>638.706</u>	<u>402.796</u>	<u>1.367.299</u>	<u>538.754</u>

La voce "Crediti tributari" contiene i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria, più precisamente i crediti per imposte dirette, i crediti iva, i crediti verso erario per ires per bonus edilizi, i crediti verso dipendenti per imposta sostitutiva TFR, nonché un credito d'imposta DL. 34/2020 dovuto alla contabilizzazione della detrazione Sisma ed Eco Bonus per i lavori sostenuti a Valperga dalla ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia", incorporata nella Cooperativa G. Di Vittorio.

La voce "C II 5 quater) Crediti verso altri" complessivamente accoglie crediti verso altri entro l'esercizio per euro 2.101.235 ed euro 214.742 per la quota oltre l'esercizio (rispettivamente pari ad euro 1.487.233 ed euro 242.262 al 31/12/2024).

Di seguito riportiamo un dettaglio dei crediti per la voce di bilancio dando indicazione degli importi riferiti rispettivamente a crediti verso altri "non soci" ed crediti verso altri "soci".

Crediti verso altri (non soci)	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Crediti verso Regione	674.959	17.007	1.015.570	17.007
Crediti vari	1.247.198	0	442.494	0
Fondo svalutazione crediti vari	(450.976)	0	0	0
Credito contratto misto premio unico	605.774	0	0	0
TOTALE	<u>2.076.955</u>	<u>17.007</u>	<u>1.458.064</u>	<u>17.007</u>

I crediti verso Regione sono riferiti ai finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi, già realizzati. Nel corso del 2025 sono stati incassati euro 340.611.

Il valore dei crediti vari risultante al 31/12/2025 risente dell'importazione dei saldi della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio" alla data di efficacia giuridica della fusione per incorporazione; per tali crediti comprensivi di crediti verso società in liquidazione risulta stanziato un fondo svalutazione crediti pari ad euro 450.976.

Il credito contratto misto premio unico è relativo al capitale maturato su una polizza vita sottoscritta dalla ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese, incorporata nella Cooperativa Giuseppe Di Vittorio; tale polizza, giunta a naturale scadenza in data 07/12/2025, è stata liquidata dalla compagnia assicurativa UNIPOL nei primi mesi del 2026.

Crediti verso altri (soci)	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cred. Sott. Fondo di mutualità	8.209	19.154	13.068	30.492
Cred. Imu anni precedenti	9.159	174.014	9.362	177.886
Crediti diversi	6.912	4.567	6.739	16.877
TOTALE	<u>24.280</u>	<u>197.735</u>	<u>29.169</u>	<u>225.255</u>

I crediti per fondo di mutualità rappresentano la quota residua da versare alla Cooperativa che i soci si sono impegnati a versare con la scrittura privata sottoscritta all'atto dell'assegnazione dell'alloggio.

Non vi sono crediti la cui scadenza è superiore ai cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	PIEMONTE	2.584.272	7.405	1.041.502	2.315.977	5.949.156
	ITALIA	30.973				30.973
Totale		2.615.245	7.405	1.041.502	2.315.977	5.980.129

La precedente tabella riporta per i crediti iscritti nell'attivo circolante, il dettaglio tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte e l'importo di clienti con sede in altre Regioni.

Disponibilità liquide**Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide**

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	2.164.879	11.277	2.176.156
Variazione nell'esercizio	1.346.095	-1.441	1.344.654
Valore di fine esercizio	3.510.974	9.836	3.520.810

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 3.521 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 1.345 mila, derivante principalmente dalle disponibilità liquide risultanti in capo alla ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" ed alla ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio", alla data di efficacia giuridica delle fusioni per incorporazione.

Ratei e risconti attivi**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Nei ratei e risconti attivi sono iscritti, rispettivamente, proventi di competenza dell'esercizio che si renderanno esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti nell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	81.192	-19.803	61.389
Risconti attivi	549.059	316.068	865.127
Totale ratei e risconti attivi	630.251	296.265	926.516

I ratei attivi sono relativi a spese condominiali per euro 54.155, a rimborsi assicurativi per euro 2.255, cambiali per euro 250 ed a manutenzioni e riparazioni per euro 4.729.

Risconti attivi	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Risconti attivi diversi	388.659	202.193
Risconti per manutenzione straordinaria	476.468	346.866
Totale	<u>865.127</u>	<u>549.059</u>

I risconti attivi diversi sono costituiti prevalentemente dalle polizze assicurative stipulate per le coperture dei rischi relativi agli immobili.

I risconti per manutenzione straordinaria, incrementati anche per effetto delle fusioni per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" e della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio", sono descritti nella loro funzione alla voce della Nota Integrativa che descrive i ratei e risconti passivi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto****Capitale sociale**

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato dalle azioni sottoscritte dai soci, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di nuovi soci e del recesso di altri nel seguente modo:

Capitale sociale		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capitale sociale ad inizio esercizio n°	5.460	136.500	130.650
Quote dei nuovi soci ammessi n°	714	17.850	8.275
Quote dei soci dismessi n°	(111)	(2.775)	(2.425)
Capitale sociale al 31/12/2025 azioni n° 6.063		<u>151.575</u>	<u>136.500</u>

Ai sensi dell'articolo 2528 comma 4 del Codice Civile si dà atto che nel corso dell'esercizio sono state esaminate dal Consiglio di Amministrazione 324 domande di ammissione e nessuna di queste domande è stata respinta inoltre sono stati acquisiti, in seguito alla fusione per incorporazione, 335 soci dalla ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" e 55 soci dalla ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio".

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	136.500		17.850	-2.775		151.575
Riserva legale	60.859.861		20.348.377	-71.634		81.136.604
Varie altre riserve	110.616.135		12.708.715			123.324.850
Totale altre riserve	110.616.135		12.708.715			123.324.850
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	23.364		182.969			206.333
Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.815	-2.387.815			2.832.211	2.832.211
Totale patrimonio netto	174.023.675	-2.387.815	33.257.911	-74.409	2.832.211	207.651.573

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
Totale	Fondo Costruzione	116.421.734
	Riserva ex-art. 55 DPR 917/86	6.903.116
		123.324.850

L'utile dell'esercizio precedente è stato accantonato a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977 per euro 2.316.180 e versato 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 per euro 71.634 come deliberato dall'assemblea dei soci.

La Riserva legale della Cooperativa è indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 16 dicembre 1977 n° 904 ed ha accolto la totalità degli utili maturati al netto di quanto devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Occorre altresì dare atto che, trattandosi di una cooperativa iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente, anche le altre riserve incluse nel Patrimonio Netto sono da considerarsi indivisibili fra i soci durante la vita della Cooperativa ed in caso di sua liquidazione.

Le altre riserve, tutte indivisibili, sono costituite da:

-Riserva Fondo Costruzione: la Riserva ammonta a euro 116.421.734 e nel corso del 2025 si è incrementata per il saldo contabile di tale riserva in capo alla ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese incorporata nell'anno. Fatta eccezione di questa variazione in aumento, dettata dalla fusione, il valore di apertura risulta invariato rispetto all'anno precedente in quanto, a seguito delle modifiche statutarie intervenute negli anni precedenti che hanno comportato l'applicazione di nuovi obblighi in capo ai soci assegnatari tale Riserva rimarrà invariata.

-Riserva ex art.55 dpr 917/86: la riserva, che ammonta a euro 6.903.116, nel corso del 2025 si è incrementata per il saldo contabile di tale riserva in capo alla ex Cooperativa Unità Operaia alto Canavese incorporata nell'anno.

La società ha provveduto a stipulare nel corso degli ultimi esercizi contratti derivati di tipo IRS (Interest Rate Swap), a copertura del tasso variabile di interesse su finanziamenti accesi, con remunerazione a tasso variabile.

Al fine di mitigare il rischio di liquidità dovuto alla variazione dei tassi di interessi su parte dell'indebitamento bancario ha preferito coprirsi dal rischio di rialzo dei tassi di interessi, copertura effettuata formalizzando un contratto di copertura di tipo IRS.

In applicazione del criterio di valutazione previsto dal n. 11-bis dell'art. 2426 c.c., trattandosi di strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario, le variazioni del fair value sono state imputate direttamente ad una riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari presente nel patrimonio:

-la Riserva copertura flussi finanziari ammonta a euro 294.822, con un incremento pari a euro 41.265 rispetto al dato relativo al 2024;

-la Riserva negativa per flussi attesi ammonta a euro 88.489, a fronte del valore attualizzato dei flussi futuri attesi previsti dai contratti in essere.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	151.575	quote soci	cop.perdite/rest.soci	151.575
Riserva legale	81.136.604	acc.to utili	cop.perdite	81.136.604
Altre riserve				
Varie altre riserve	123.324.850	capitale	cop.perdite	123.324.850
Totale altre riserve	123.324.850			123.324.850
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	206.333			
Totale	204.819.362			204.613.029
Quota non distribuibile				204.613.029

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondo costruzione	116.421.734	capitale	copert.perdite	116.421.734
Riserva ex-art.55 DPR 917/86	6.903.116	capitale	copert.perdite	6.903.116
Totale	123.324.850			

Fondi per rischi e oneri

La voce “Fondi rischi e oneri” è pari a euro 28.594.439 (euro 26.066.259 al 31/12/2024) ed è così costituito:

- Fondi per imposte pari ad euro 402.145 (euro 1.521.448 al 31/12/2024):
 - Fondo rischi contenzioso Agenzia Entrate per euro 402.145;
- Altri fondi pari ad euro 28.192.294 (euro 24.544.811 al 31/12/2024):
 - Fondo ammortamento finanziario per euro 27.678.748;
 - Fondo di garanzia per euro 380.001;
 - Fondo rischi strumenti derivati 88.489;
 - Fondo riserva manutenzione straordinaria ex Uoac 45.056

La movimentazione dell'esercizio è la seguente:

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.521.448	230.193	24.314.618	26.066.259
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	301.514		1.200.144	1.501.658
Utilizzo nell'esercizio	1.521.448	141.704		1.663.152
Altre variazioni	100.631		2.589.043	2.689.674
Totale variazioni	-1.119.303	-141.704	3.789.187	2.528.180
Valore di fine esercizio	402.145	88.489	28.103.805	28.594.439

La voce “Altre variazioni” della tabella sopra riportata include gli incrementi dovuti alla fusione per incorporazione della ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” nella “Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa Edilizia”.

Il fondo rischi per imposte pari ad euro 402.145 è composto:

- per euro 402.145 da un fondo rischi contenzioso relativo agli accertamenti fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate relativamente agli anni 2018 e 2019 nei confronti della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese incorporata nel corso dell'esercizio 2025. La Cooperativa Giuseppe Di Vittorio, pur ritenendo corretta la propria condotta, rileva in bilancio tutte le somme contestate dall'Agenzia delle Entrate, allineandole all'esito, in parte favorevole, delle sentenze emesse.

Altri fondi

Il fondo ammortamento finanziario è calcolato sul valore degli immobili, costruiti in diritto di superficie e concessi in godimento ai soci. Riflette il minore valore degli alloggi per la possibile cessione gratuita degli stessi alla scadenza del diritto di superficie. Il fondo ha subito un incremento nel corso dell'esercizio anche per effetto del saldo contabile risultante al 30/11/2025 in capo alla incorporata ex "Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese".

Nell'anno 2025 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2024	euro	24.005.464
Accantonamento	euro	1.129.297
A dedurre utilizzo fondo	euro	0
Incrementi dovuti alla fusione per incorporazione della ex Cooperativa San Pancrazio e della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese	euro	2.543.987
Fondo al 31 dicembre 2025	euro	<u>27.678.748</u>

Il fondo di garanzia, che accoglie le quote versate dai soci assegnatari in interventi Social Housing, è finalizzato alla copertura di eventuali crediti inesigibili in ambito Social Housing.

Negli altri fondi è compreso il fondo di riserva ex art. 55 DPR 917/86 per manutenzioni; tale fondo è stato acquisito dalla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	807.124
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	119.750
Utilizzo nell'esercizio	35.855
Altre variazioni	96.454
Totale variazioni	180.349
Valore di fine esercizio	987.473

La Cooperativa ha provveduto ad effettuare gli accantonamenti di cui all'art. 2120 e 2121 del Codice Civile, secondo la disciplina prevista dagli stessi articoli, dalla Legge n° 297 del 29 maggio 1982 e dal contratto nazionale di lavoro.

Tali accantonamenti hanno comportato, nel Fondo trattamento di fine rapporto, i seguenti movimenti comparati con l'esercizio precedente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	807.124	734.648
Incrementi dovuti alla fusione per incorporazione della ex Cooperativa San Pancrazio e della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese	100.383	0
Accantonamento di competenza dell'esercizio	119.750	96.590
Utilizzi e fondi complementari	(35.855)	(21.216)
Imposta sostitutiva su TFR accantonato	(3.929)	(2.898)
Totale Fondo	<u>987.473</u>	<u>807.124</u>

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

DEBITI

I debiti della Cooperativa sono raggruppati nello Stato Patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza al termine di tale esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio ulteriore dei debiti.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	18.190.963	361.353	18.552.316	493.473	18.058.843	15.156.673
Debiti verso banche	53.530.946	-1.619.844	51.911.102	4.923.155	46.987.947	30.716.352
Debiti verso altri finanziatori	14.016.223	961.588	14.977.811	480	14.977.331	14.975.410
Debiti verso fornitori	3.862.181	-1.419.596	2.442.585	2.011.363	431.222	
Debiti verso imprese collegate	36.682	-36.682				
Debiti tributari	517.650	568.210	1.085.860	1.085.860		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.531	24.058	89.589	89.589		
Altri debiti	8.589.658	766.667	9.356.325	2.964.935	6.391.390	
Totale debiti	98.809.834	-394.246	98.415.588	11.568.855	86.846.733	60.848.435

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio della voce Debiti.

Debiti verso soci per finanziamenti

I debiti verso soci per finanziamenti sono così composti:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: fondo di mutualità	493.473	17.633.991	382.240	17.490.795
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito speciale	0	35.372	0	36.972
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: prestito forzoso	0	112.884	0	120.272
Debiti da soci per versamento in conto utilizzo alloggi: altri prestiti	0	276.596	0	160.684
TOTALE	493.473	18.058.843	382.240	17.808.723

Nella voce "Fondo di mutualità" è compreso il saldo contabile di tale voce acquisito dalla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

Le voci del sopra esposto prospetto rappresentano, complessivamente, quanto versato dai soci assegnatari per poter fruire dell'alloggio. La voce più significativa, fondo di mutualità, è normato dall'apposito regolamento che prevede l'abbattimento di un 99° della quota capitale ogni esercizio e la corresponsione degli interessi. La quota entro l'esercizio comprende l'abbattimento del 99° e la quota che presumibilmente verrà rimborsata a fronte del rilascio degli alloggi. Tali finanziamenti non sono rimborsabili se non previo rilascio dell'alloggio sociale.

Debiti verso banche

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	3.919.858	46.287.477	4.664.886	46.039.402
Mutuo principale quote correnti	282.482	0	326.904	0
Debiti int mutui moratoria Covid	72.183	678.864	75.022	744.898
Finanziamento a breve termine	646.784	0	1.333.050	346.784
Conti correnti bancari passivi	0	0	0	0
Debito vs banca moratoria ex SP	1.848	21.606	0	0
TOTALE	4.923.155	46.987.947	6.399.862	47.131.084

Nella voce “mutui” è compreso il saldo contabile di tale voce acquisito dalla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

Per quattro mutui stipulati presso l’Istituto Bancario Unicredit sono stati sottoscritti relativi contratti derivati di copertura dei tassi, un contratto in data 14 gennaio 2020 e gli altri tre sottoscritti in data 19 gennaio 2024. Per altri sei mutui stipulati presso l’Istituto Bancario Intesa Sanpaolo sono stati sottoscritti relativi contratti derivati di copertura dei tassi in data 18 gennaio 2024.

Nella voce “Finanziamento a breve” è compresa la quota residua del finanziamento a breve concesso dalla Banca Intesa per euro due milioni che è stato saldato entro aprile e il finanziamento erogato dalla banca Banco Bpm in data 22/12/2025, pari ad euro trecento mila, di cui spese di istruttoria per euro 3.000. La Cooperativa ha rimborsato in data 31/12/2025 la prima rata mensile di preammortamento e si è impegnata a rimborsare l’importo dovuto mediante il pagamento di 4 rate trimestrali (di cui la prima alla data del 31/03/2026, l’ultima alla data del 31/12/2026).

Debiti verso altri finanziatori

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti verso comune per OOUU	480	319.355	345	279.416
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.969.932	0	1.718.226
Debiti verso Regione art. 9	0	12.688.044	0	12.018.236
TOTALE	480	14.977.331	345	14.015.878

Nella voce "Debiti verso altri finanziatori" è compreso il saldo contabile di tale voce acquisito dalla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese.

Il debito verso Regione, denominato art. 9 Legge 493/93 e quello denominato Legge 179/92, accolgono il 50% dei finanziamenti ottenuti ai sensi delle leggi citate che dovranno essere restituiti a partire dal trentesimo anno dalla data di fine lavori degli interventi a cui sono destinati, tale importo è rivalutato in ogni esercizio in funzione dell'indice ISTAT. La restante parte del contributo, concesso a fondo perduto, è stato girocontato a risconto passivo, e viene imputato a conto economico in funzione degli anni di utilizzo di tale contributo.

Debiti verso fornitori

La voce “D 7) Debiti verso fornitori” è così composta:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	1.001.403	431.222	2.201.264	596.222

Fatture da ricevere	1.009.960	0	1.064.695	0
TOTALE	2.011.363	431.222	3.265.959	596.222

I debiti verso fornitori si riferiscono per oltre euro 1 milione al debito verso la società Investire SGR spa in relazione al contratto di Alba che verrà saldato in rate annuali con scadenza nel 2029.

I debiti verso fornitori (al netto della SGR), comprese le fatture da ricevere, sono stati saldati al 55% alla data di redazione del bilancio.

Debiti tributari

La voce "D 12) Debiti tributari" è così composta:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Debiti v/Stato per IRPEF dipendenti e lavoratori autonomi	109.269	65.831
Debiti v/Stato per IRAP	0	2.243
Debiti tributari contenzioso 2017	703.192	0
Debiti tributari contenzioso 2018-2019 ex Uoac	91.688	0
Debiti tributari	177.763	446.679
Debiti vari	3.948	2.897
TOTALE	1.085.860	517.650

I debiti tributari per Irpef accolgono i debiti per ritenute da versare nel mese di gennaio 2026.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce "D 13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" è così composta:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Debiti per Inps dipendenti	85.976	62.993
Debiti per Inps collaboratori	3.613	2.538
TOTALE	89.589	65.531

Altri debiti

La voce “D14) Altri debiti” è così composta:

Altri

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/dipendenti	226.229	0	171.316	0
Anticipi	24.863	0	18.530	0
Debiti per f.do solidarietà	375.104	375.104	302.464	302.465
Caparra confirmatoria	178.674	55.602	71.636	242.220
Debiti vs Reg.riv.can.	467.290	0	385.359	0
Deb v/soci per rest.fm	167.730	53.486	204.076	56.420
Caparra loc.comm.ex SP	0	17.200	0	0
Versamenti soci ex Uoac	0	22.480	0	0
Part.pass.da liquid. ex SP	0	185.341	0	0
Debiti vari ex Uoac	76	0	0	0
Debiti vari	381.088	0	480.060	0
TOTALE	1.821.054	709.213	1.633.441	601.105

Nell'esercizio si è provveduto a riclassificare nella voce “crediti verso clienti” i debiti per conguaglio verso ex soci in occupazione abusiva, in quanto si tratta di debiti relativi al conguaglio spese di gestione non ancora corrisposti alla data di chiusura del bilancio 2025. Pertanto, il saldo al 31/12/2024 della voce “debiti vari” ha subito un decremento pari ad euro 3.198.

Debiti verso soci

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/soci per interessi	461.575	1.455	445.644	1.357
Soci c/f.do man. str. canoni	0	4.874.858	0	4.561.291
Debiti v/soci per anticipi	0	566.272	0	496.172
Debiti v/soci dimessi per Fondo Mutualità	671.456	0	637.968	0
Altri debiti v/soci	10.850	239.592	8.900	203.780
TOTALE	1.143.881	5.682.177	1.092.512	5.262.600

Si tratta dei debiti verso soci che hanno natura diversa da quella finanziaria.

I debiti verso soci per interessi sono relativi agli interessi maturati nell'anno sul fondo mutualità e corrisposti nel mese di marzo 2026 per euro 447.946 ai soci assegnatari ed agli interessi maturati nell'anno in attesa di corresponsione ai soci che hanno lasciato l'alloggio per euro 13.629; questi ultimi saranno corrisposti in occasione della restituzione del fondo di mutualità. La somma residua, pari ad euro 1.455, è relativa ad interessi maturati in anni precedenti in attesa di restituzione.

I debiti con scadenza superiore a 12 mesi, relativi anche a creditori diversi dalle banche, sono riportati nel seguente prospetto, evidenziando distintamente per ciascuno dei conti e sottoconti interessati, sia gli importi complessivi che quelli la cui durata residua alla chiusura dell'esercizio risulta superiore a cinque anni.

Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

	2025		2024	
	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per fin	18.058.843	15.156.673	17.808.723	15.463.331
Debiti verso banche	46.987.947	30.716.352	47.131.084	31.700.224
Debiti v/altri finanziatori	14.977.331	14.975.410	14.015.878	14.014.498
Debiti v/fornitori	431.222	0	596.222	0
Debiti verso soci	6.391.390	0	5.863.705	0
TOTALE	86.846.733	60.848.435	85.415.612	61.178.053

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i 5 anni sono stati stimati sulla base di dati statistici acquisiti da cui risulta che il turn-over dei soci assegnatari è di circa il 2,8% all'anno. Pertanto, essendo il rilascio dell'alloggio presupposto della restituzione del versamento a suo tempo effettuato, come già specificato precedentemente alla voce debiti verso soci, si può ritenere che nell'arco dei prossimi cinque anni circa il 14% dei versamenti ricevuti dai soci a tale scopo (l'assegnazione) saranno rimborsati. Occorre però precisare che i nuovi assegnatari dovranno, a loro volta, versare il fondo di mutualità se pur in misura minore. Inoltre si tiene conto dell'abbattimento di 1/99 sulle somme versate.

Il debito oltre i cinque anni verso banche è pari a quanto indicato nei piani di ammortamento dei mutui fondiari rettificato dalla somma corrispondente alle rate mutuo sospese come da D.L. "Cura Italia " n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i. contenenti le disposizioni sulla moratoria dei mutui, mentre il debito oltre i cinque anni verso gli altri finanziatori è prevalentemente costituito dal debito verso la Regione Piemonte relativo ai finanziamenti ricevuti, denominati art. 9 ed VIII biennio, che saranno restituiti dal 30° anno al 45° anno dalla data di assegnazione ai soci di detti alloggi.

Suddivisione dei debiti per area geografica**Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	PIEMONTE	18.552.316	51.911.102	14.977.811	1.141.129	1.085.860	89.589	9.356.325	97.114.132
	ALTRE REGIONI				1.301.456				1.301.456
Totale		18.552.316	51.911.102	14.977.811	2.442.585	1.085.860	89.589	9.356.325	98.415.588

La precedente tabella riporta il dettaglio dei debiti tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte e l'importo di fornitori con sede in altre Regioni. Non vi sono debiti verso l'estero.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti			18.552.316	18.552.316
Debiti verso banche	51.264.318	51.264.318	646.784	51.911.102
Debiti verso altri finanziatori			14.977.811	14.977.811
Debiti verso fornitori			2.442.585	2.442.585
Debiti tributari			1.085.860	1.085.860
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			89.589	89.589
Altri debiti			9.356.325	9.356.325
Totale debiti	51.264.318	51.264.318	47.151.270	98.415.588

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 51.264.318 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa e per euro 646.784 relativi ad un finanziamento a breve termine non assistito da garanzie reali.

Ratei e risconti passivi**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Nei ratei e risconti passivi sono iscritti, rispettivamente, costi di competenza dell'esercizio che diverranno esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti nell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	603.698	-81.273	522.425
Risconti passivi	43.814.005	-44.857	43.769.148
Totale ratei e risconti passivi	44.417.703	-126.130	44.291.573

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti di seguito elencati:

Ratei passivi	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ratei passivi per spese condominiali	213.993	168.997
Ratei passivi per interessi mutui	279.821	386.587
Ratei passivi diversi	28.611	48.114
TOTALE	<u>522.425</u>	<u>603.698</u>

Risconti passivi	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	12.589.660	10.653.547
Risconti passivi VIII biennio	735.013	693.544
Risconti passivi art. 9	4.856.600	4.990.312
Risconti passivi per POR	2.046.491	2.357.762
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	918.000	1.071.000
Risconti passivi Piano Casa	15.390.450	16.274.893
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	5.211.605	5.643.760
Risconti passivi Social Housing	79.874	85.579
Risconti passivi fin. Piano nazionale	1.788.864	1.900.668
Risconto passivo bonus edilizi ex Uoac	18.803	0
Risconti passivi per manutenzione decennale	28.434	32.496
Risconti passivi per altri	105.354	110.444
TOTALE	<u>43.769.148</u>	<u>43.814.005</u>

Il risconto passivo relativo alla voce manutenzioni cicliche e ricorrenti è calcolato come differenza tra il costo sostenuto dalla Cooperativa per le manutenzioni e il contributo erogato dalla Regione a questo scopo integrato dalla percentuale dalle somme versate dai soci nell'esercizio per il medesimo scopo. Tale riscontro include quanto versato dai soci ed i contributi per spese di manutenzioni cicliche degli immobili di proprietà acquisiti per incorporazione dalla ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia".

Si ritiene che la manutenzione prevedibile, nel medio lungo periodo, sia pari ad un costo complessivo sostanzialmente analogo con il totale dei ricavi sopra riferiti.

I risconti passivi art. 9 Legge 493/93 e VIII biennio Legge 179/92 si riferiscono al contributo, concesso dalla Regione Piemonte, relativamente alla parte di contributo a fondo perduto che è stato riscontato in 45 anni, ad eccezione di quelli acquisiti per effetto della fusione per incorporazione della Cooperativa Uoac, relativi a Caluso 5 e 6, riscontati in 30 anni.

Il risconto passivo Piano Casa si riferisce al contributo a fondo perduto, concesso dalla Regione Piemonte riferito alla Legge denominata "10.000 alloggi entro il 2012", che è stato riscontato in funzione della durata del finanziamento ottenuto per la realizzazione dell'intervento; tale voce include il risconto dei contributi relativi a Caluso 7 e Chivasso 3, acquisiti per effetto della fusione per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia".

Il risconto passivo bonus edilizi è riferito all'intervento di Sismabonus e Bonus 110% eseguito dalla ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia", incorporata nella Cooperativa Giuseppe Di Vittorio, per l'immobile di Valperga; il rilascio del risconto viene effettuato in 4 anni per la parte relativa al Sismabonus e in 10 anni per la parte relativa al Bonus 110%. Nel 2025 il risconto passivo è stato rilasciato per euro 6.875.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Gli impegni di maggior rilievo, sono di seguito riportati e raggruppati per voci di bilancio, terzi interessati, motivazioni dell'impegno assunto e relativi importi.

GARANZIE REALI PRESTATE

Le garanzie reali prestate sono relative ad ipoteche ed a polizze assicurative iscritte sui nostri immobili; tali garanzie, rispettivamente pari a circa euro 194 milioni e a circa euro 542 mila polizze assicurative, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 51,2 milioni.

GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

Le fidejussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 14.344 mila sono di seguito specificate; per quanto attiene quelle rilasciate dalle compagnie di assicurazione per obblighi di fare si osserva che esse comportano il diritto di rivalsa da parte della compagnia.

- ★ fideiussione prestata nel nostro interesse per esecuzione o rateizzazione oneri di urbanizzazione nei vari Comuni degli interventi per euro 5.089.mila;
- ★ fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 179/92 a favore della Regione Piemonte per euro 6.220.mila;
- ★ fidejussioni prestate per tutte le altre prestazioni per euro 3.035.mila;

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 354 milioni sono assicurati contro i rischi derivanti dagli incendi con la Compagnia di assicurazione: Unipol Sai per l'intero importo.

APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 del 1992

La Cooperativa ha posto in essere le procedure per potere applicare le disposizioni contenute nella Legge "Botta Ferrarini" relativamente alla assegnazione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari in godimento delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

Le norme di legge, per quanto sin qui predisposto e sottoposto al nulla osta dei comuni competenti quali concedenti del diritto di superficie hanno comportato l'assegnazione in proprietà, fino al 31 dicembre 2025, di 1.911 alloggi per un totale di circa euro 44,16 milioni a valore di bilancio e contestuale accollo, da parte degli assegnatari in proprietà, di mutui per circa euro 14,7 milioni.

La Cooperativa nel corso dell'esercizio non ha assegnato alloggi in proprietà ai soci.

Per gli ulteriori interventi, che saranno oggetto della assegnazione in proprietà, la Cooperativa ha provveduto a tutti gli adempimenti previsti dalla modifica all'art 18 della Legge 179/92, pertanto si ritiene di consultare i soci degli interventi il cui costo è ritenuto accessibile per gli stessi.

Nota integrativa, conto economico**Valore della produzione**

I Ricavi dell'esercizio sono già esposti nel conto economico secondo categorie di attività per consentire una migliore valutazione dei risultati conseguiti.

Nel prospetto seguente gli stessi ricavi sono ulteriormente dettagliati.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività**

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Somme dovute da Statuto Sociale	12.850.712
	Canoni	2.283.353
	Tessere di esercizio	111.681
	Tassa di ammissione	880
	Assegnazioni e trasferimenti	83.360
	Altri ricavi	37.670
Totale		15.367.656

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica**

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	PIEMONTE	15.336.533
	ALTRE REGIONI	31.123
Totale		15.367.656

La precedente tabella riporta per la voce Ricavi delle Vendite e delle prestazioni la suddivisione per area geografica fornendo il dettaglio tra quelli rilevati verso soggetti con sede in Piemonte e l'importo verso soggetti con sede in altre Regioni.

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio delle voci componenti il Valore della Produzione del Conto Economico.

PROVENIENZA DEI RICAVI**2025****2024****-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per can. di godimento	11.568.024	10.679.147
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	581.953	537.912
Somme dovute per spese generali	567.611	523.135
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	39.541	39.957
Somme dovute c/manut. Straord. social housing	15.461	15.553
Somme dovute per spese generali social housing	78.122	78.019
Canoni	571.089	339.769
Canoni social housing soci	1.630.114	1.621.106
Canoni social housing c/terzi	24.320	24.085

Canoni da alloggi dati a terzi non soci	57.830	57.843
Tessere d'esercizio	111.681	91.050
Tassa di ammissione	880	0
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	83.360	115.235
Altri ricavi	37.670	41.946

Totale	<u>15.367.656</u>	<u>14.164.757</u>
---------------	--------------------------	--------------------------

-VARIAZIONI DELLE
RIMANENZE

<u>-872.676</u>	<u>0</u>
------------------------	-----------------

-INCREMENTI NELLE
IMMOBILIZZAZIONI PER
LAVORI

<u>25.316</u>	<u>40.594</u>
----------------------	----------------------

-ALTRI RICAVI E PROVENTI

-CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO

Contributi regionali su Legge 28/76	112.760	161.583
Contributi regionali manutenzione straordinaria	244.526	192.494
Contributi regionali VIII biennio	32.679	26.975
Contributi regionali Art. 9	201.710	190.377
Contributi regionali Legge 21	153.000	153.000
Contributi regionali POR	311.271	311.271
Contributi regionali Piano casa	1.310.388	1.264.757
Contributi contratto di Quartiere	432.155	432.155
Contributi Piano Nazionale	111.804	111.804

Totale	<u>2.910.293</u>	<u>2.844.416</u>
---------------	-------------------------	-------------------------

- RECUPERO COSTI DI
GESTIONE

<u>5.326.150</u>	<u>4.837.338</u>
-------------------------	-------------------------

- ALTRI RICAVI

Rimb spese cond e reg contratti	27.293	20.783
Costi sospesi per manut straord	181.332	397.993
Plusvalenze su vendite	3.535	27.155

Risarcimento danni da soci	1.121.822	387.714
Canone tetto	0	5.672
Proventi e ricavi diversi	655.025	516.941
Rimborsi assicur. e liq. sinistri	94.019	60.514
Vendite social housing SA141	687.100	0
Vendite locali commerciali e Immobili c/vendita ex San Panc	261.800	0
Sopravvenienze attive	<u>757.765</u>	<u>494.315</u>
Totale	<u>3.789.691</u>	<u>1.911.087</u>
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	<u>12.026.134</u>	<u>9.592.841</u>

-TOTALE A) Valore della Produzione **26.546.430** **23.798.192**

I ricavi relativi ai canoni da alloggi dati a terzi sono marginali rispetto all'attività della Cooperativa, ma sono comunque previsti dallo Statuto Sociale alla lettera m) dell'articolo 3b.

I ricavi iscritti nella voce "recupero costi di gestione" rappresentano null'altro che i ricavi relativi alla gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento e trovano la contropartita nei costi della produzione, nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Il valore della produzione ha subito un incremento pari ad euro 2.748.238 rispetto al 2024 per effetto della fusione per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" e della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio".

Ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile si forniscono le informazioni richieste dall'articolo 2512 del Codice Civile comma 1 n° 1.

La voce A1) del conto economico comprende la vendita di beni e servizi ai soci per un ammontare di euro 14.677 mila su un totale di euro 15.368 mila corrispondente al 95,50%. Pertanto l'attività della società ha realizzato la condizione di prevalenza di cui agli articoli 2512 e 2513 del Codice Civile.

Si da altresì atto che non si è realizzato altro tipo di scambio mutualistico rispetto a quello proprio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, si è pertanto anche verificata la condizione statutariamente prevista in ordine alla applicazione della normativa sui ristorni.

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile la cooperativa ha pertanto documentato di aver operato essenzialmente a vantaggio dei soci, impostando la sua attività, allo scambio mutualistico.

La cooperativa è iscritta all'Albo nazionale società cooperative a mutualità prevalente – sezione Edilizia al numero A107294.

Costi della produzione

I costi della produzione, già esposti nel conto economico, vengono ulteriormente dettagliati nel prospetto seguente:

	ANNO 2025	ANNO 2024
-PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	82.486	73.512
-PER SERVIZI		
- Costi di gestione	5.326.150	4.837.338
- Altri servizi	7.519.296	6.556.530
-PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	159.067	121.535
-PER IL PERSONALE	2.094.816	1.750.971
-AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.323.362	694.683
-ACCANTONAMENTI PER RISCHI	70.847	71.133
-ALTRI ACCANTONAMENTI	1.166.374	1.029.015
-ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.941.713	1.391.825
	<hr/>	<hr/>
TOTALE (B) Costi della Produzione	<u>19.684.111</u>	<u>16.526.542</u>

I costi di gestione pari ad euro 5.326 mila trovano la loro contropartita per un identico importo nei ricavi di gestione sopra illustrati.

I costi della produzione hanno subito un incremento pari ad euro 3.157.569 rispetto al 2024 per effetto della fusione per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" e della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio".

Nei costi per altri servizi sono compresi i compensi spettanti nell'esercizio all'organo amministrativo sono suddivisi come segue:

- Consiglio di Amministrazione euro 63.750 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 173.250 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 77.904 indennità di carica;
- Società di Revisione euro 59.055 compensi per la certificazione del bilancio come da L.59/92 e per la revisione legale dei conti ai sensi del D.L. 39/2010;
- Organo di Vigilanza euro 25.000 per onorari.

I costi per il personale, suddivisi nel Conto economico per natura della spesa, ammontano a complessivi euro 2.095 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
dirigenti	3	3
quadri	2	1

impiegati full time	22	18
impiegati part-time	3	3
custode full time	1	1
custode part-time	<u>1</u>	<u>1</u>
Totale dipendenti in servizio	32	27

Il numero medio dei dipendenti categoria quadri e dirigenti è pari a 5 unità mentre il numero medio, tenuto conto delle ore lavorate in part-time, dei dipendenti categoria impiegati è pari a 25 unità.

I costi della produzione contenuti nella voce “Oneri diversi di gestione” voce B14 del Conto economico sono dettagliati nel seguente prospetto:

Oneri diversi di gestione	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rappresentanza	35.660	27.930
Contributo di solidarietà	73.444	73.610
Erogazioni liberali, contributi	17.000	0
IMU	385.209	269.895
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	610.556	545.784
Sanzioni e penali	306.278	360.723
Tasse, imposte, certificati e diritti	42.025	15.385
Sopravvenienze passive	471.298	98.185
Altri costi	243	313
TOTALE	<u>1.941.713</u>	<u>1.391.825</u>

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

PROSPETTO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2025</u>	<u>anno 2024</u>
Da partecipazioni in imprese collegate		
Proventi partecipazioni	211.282	0
TOTALE	<u>211.282</u>	<u>0</u>

PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2025</u>	<u>anno 2024</u>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
interessi attivi su finanziamenti	7.403	5.600
TOTALE	<u>7.403</u>	<u>5.600</u>
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
interessi attivi su contratti capitalizzati	14.975	0
TOTALE	<u>14.975</u>	<u>0</u>
PROVENTI FINANZIARI DIVERSI		
interessi attivi su c/c bancari	859	1.994
interessi attivi di mora	23.308	0
proventi finanz. Bonus DL34/2020	6.875	0
ricavi su prodotti derivati	33.108	110.416
TOTALE	<u>64.150</u>	<u>112.410</u>

La voce “interessi attivi su contratti capitalizzati” è relativa alla rivalutazione del capitale investito in due contratti misti a premio unico stipulati nel 2015 e nel 2016 con la compagnia assicurativa Unipol dalla ex Cooperativa Unità Operaia Alto Canavese, incorporata nella Cooperativa Giuseppe Di Vittorio.

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari sono già suddivisi nel Conto economico per natura del soggetto creditore, per consentirne una migliore valutazione e sono analizzati con un ulteriore grado di dettaglio nel prospetto di seguito riportato.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.320.406
Altri	852.148
Totale	3.172.554

PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI

Natura degli interessi ed oneri	<u>anno 2025</u>	<u>anno 2024</u>
VERSO BANCHE:		
interessi passivi mutuo	2.220.938	2.979.432
interessi per moratoria	42.592	19.707
interessi passivi su prestiti e fidi	53.876	92.881
oneri finanziari per finanziamento a breve termine	3.000	26.000
oneri finanziari cessione cred. d'imposta	0	29.725
interessi passivi di c/c	0	8.048
TOTALE	<u>2.320.406</u>	<u>3.155.793</u>

VERSO SOCI:

interessi passivi f.do mut.tà	453.597	447.624
interessi passivi prest. spec.	511	0
altri interessi passivi	4.669	17.549
TOTALE	<u>458.777</u>	<u>465.173</u>

VERSO ALTRI:

sconti ed abb. passivi	1.057	990
interessi passivi su oneri urbanizzazione	5.044	4.154
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	159.483	149.457
interessi passivi su sanzioni	21	2.097
interessi passivi pag. area	19.000	8.000
interessi passivi su cauzioni	98	149
interessi passivi indeducibili AdE	182.665	75.300
oneri finanziari per prodotti derivati	26.003	0
TOTALE	<u>393.371</u>	<u>240.147</u>

Gli interessi passivi su mutui hanno subito un decremento rispetto all'anno 2024 pari ad euro 758.494 per via della diminuzione dei tassi di interesse, pur risentendo dell'effetto della fusione per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia" e della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio".

Gli interessi passivi su prestiti e fidi sono relativi a:

- un finanziamento erogato dalla banca Intesa Sanpaolo in data 29/03/2024, pari ad euro due milioni. La durata del finanziamento è stabilita in 24 mesi, a decorrere dalla rata di erogazione, con preammortamento di 6 mesi di soli interessi a tasso variabile; il pagamento degli interessi avviene in 24 rate mensili posticipate.
- un finanziamento erogato dalla banca Banco Bpm in data 22/12/2025, pari ad euro trecento mila. La Cooperativa ha rimborsato in data 31/12/2025 la prima rata mensile di preammortamento e si è impegnata a rimborsare l'importo dovuto mediante il pagamento di 4 rate trimestrali (di cui la prima alla data del 31/03/2026, l'ultima alla data del 31/12/2026).

L'incremento dell'importo relativo alla rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio risente dell'effetto della fusione per incorporazione della ex "Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia"; resta invariato il tasso istat applicato, pari a 1,1 % relativo a dicembre 2025, che risulta pari all'indice istat utilizzato per la rivalutazione effettuata nel 2024.

Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo delle imposte correnti pari ad euro 913.288 è relativo all'IRES per euro 864.891 e all'IRAP per euro 48.397. Il calcolo dell'Irap è stato effettuato osservando quanto previsto dall'art.17 comma 4 del D.lgs

446/97 che ha stabilito per le cooperative edilizie a proprietà indivisa a mutualità prevalente che la base imponibile sia determinata con le stesse modalità previste per gli enti non commerciali cioè con il metodo “retributivo” tenendo eventualmente conto anche dello svolgimento di attività di tipo commerciale sulla quale l’applicazione dell’Irap sarà determinato in via ordinaria.

Il calcolo dell’IRES tiene conto delle agevolazioni previste per le cooperative edilizie a mutualità prevalente.

Il bilancio chiude con un utile d’esercizio pari ad euro 2.832.211 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 1.149.949, che comprende euro 236.661 riferito ad imposte di anni precedenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In ossequio a quanto raccomandato dal principio contabile OIC 10 si è adottato il metodo indiretto e si è proceduto alla riclassifica dei dati dell’anno precedente, dove ritenuto necessario, per consentire un corretto raffronto.

L’attività operativa, gestione reddituale, ha generato flussi di cassa positivi per euro 5.220.352.

I flussi finanziari dell’attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall’acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall’attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

L’attività di investimento ha generato flussi di cassa positivi per euro 11.231.

I flussi finanziari dell’attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall’ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall’attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

L’attività di finanziamento ha assorbito flussi di cassa per euro 3.886.929, prevalentemente attribuibili al rimborso di debiti finanziari.

Globalmente l’attività della cooperativa ha generato liquidità (depositi bancari e postali attivi) per euro 1.344.654. Tale incremento delle disponibilità liquide rispetto all’anno 2024 deriva principalmente dalle disponibilità liquide risultanti in capo alla ex “Unità Operaia Alto Canavese - Società Cooperativa Edilizia” ed alla ex Cooperativa Edilizia “San Pancrazio”, alla data di efficacia giuridica delle fusioni per incorporazione.

Si precisa, inoltre, che le variazioni dei saldi contabili riconducibili alle operazioni delle cooperative incorporate imputante al bilancio dell’incorporante a decorrere dal 1 Gennaio 2025 sono state inserite tra le rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto.

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sulle operazioni con parti correlate e parti controllate

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis, del codice civile, la Nota Integrativa deve fornire informazioni relativamente alle operazioni realizzate con "parti correlate" (soggetto controllante, controllato, sottoposto a comune controllo o collegato, direttamente o indirettamente, ex art. 2359 del codice civile; soci, amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche della società o di società controllate, collegate, sottoposte a comune controllo o della società controllante; familiari dei suddetti soggetti che possano esercitare significativa influenza sui medesimi), così come definite dal codice civile, con indicazione della natura delle operazioni e del rapporto, del relativo importo e di ogni altra informazione necessaria, sempre che le dette operazioni siano rilevanti e non siano state concluse a normali condizioni di mercato.

A tal fine, si segnala che nel corso dell'esercizio non sono state realizzate operazioni rilevanti con parti correlate e che non siano state concluse a normali condizioni di mercato; i rapporti intercorsi con società controllate sono relativi a un contratto di locazione con la società Intercoop Srl e alla concessione di un finanziamento fruttifero di interessi sempre alla società Intercoop Srl. Tale società è divenuta per la Cooperativa G. Di Vittorio una società controllata (collegata fino al precedente esercizio), in quanto per effetto della fusione per incorporazione della ex Cooperativa Edilizia "San Pancrazio", la Cooperativa G. Di Vittorio detiene il 100% delle quote di partecipazione.

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

Nei primi mesi dell'anno 2026 abbiamo iniziato un percorso per arrivare alla fusione per incorporazione con una cooperativa aderente alla nostra Associazione. Tale percorso è frutto delle scelte politiche effettuate dalla nostra Associazione, dove si auspicava la crescita dimensionale delle cooperative di abitanti anche attraverso la modalità della fusione di più cooperative e il Consiglio di Amministrazione nel mese di Aprile ha approvato il progetto di fusione con la Cooperativa "UNI-C.A.P.I." Società Cooperativa Edilizia.

Gli amministratori hanno effettuato una valutazione dei possibili impatti attesi per il prossimo esercizio 2026 sulla cooperativa dovuti alla situazione internazionale che si è fortemente degradata a causa del conflitto Russia-Ucraina che dura oramai da più di quattro anni, dall'escalation del conflitto in Iran, che sta generando rilevanti tensioni sui mercati energetici e sulle principali rotte logistiche globali, e dai provvedimenti intrapresi dall'amministrazione americana in tema di dazi che generano preoccupazione e incertezza sui mercati.

Ad oggi considerata la situazione finanziaria della cooperativa e l'attività svolta non è prevista alcuna difficoltà nel finanziare le necessità di cassa della cooperativa.

La situazione viene monitorata quotidianamente al fine di adottare le misure necessarie per limitare ogni possibile impatto sulla cooperativa.

Tale situazione si riflette anche sulle nostre famiglie principalmente con l'aumento di alcuni costi e con i disservizi, soprattutto nella sanità, a cui non si contrappone un adeguato aumento dei salari o delle pensioni. La cooperativa prosegue nel suo impegno a favore dei Soci contenendo i costi dell'abitare ed ampliando la platea dei Soci che possono usufruire del Fondo di Solidarietà.

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

Ai sensi dell'ex art.1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 si precisa che nel corso del 2025, la Cooperativa ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 475.093,18 come meglio specificato:

Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	340.610,85	03/06/2025	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	48.378,73	30/06/2025	CONTRIBUTO REGIONALE
REGIONE PIEMONTE	48.702,34	29/12/2025	CONTRIBUTO REGIONALE
G.S.E.	531,30	28/02/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	3.373,94	31/03/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	415,00	30/04/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	12.714,39	23/06/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.723,40	30/06/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.004,54	21/07/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	3.182,26	31/07/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	3.849,68	01/09/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.338,56	30/09/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.969,56	21/10/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	426,51	31/10/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.444,24	21/11/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.504,89	01/12/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.922,99	31/12/2025	CONTRIBUTO ENERGETICO
	475.093,18		

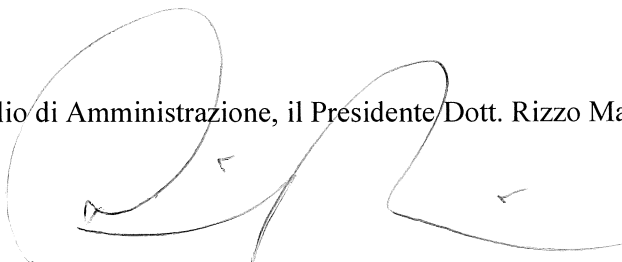
Dichiarazione di conformità del bilancio

FIRMATO DIGITALMENTE DA RIZZO MASSIMO

Il sottoscritto Rizzo Massimo, nato a Torino il 11/12/1964 dichiara, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 82/2005, che la copia del presente documento è prodotta mediante processi e strumenti che assicurino la corrispondenza del contenuto della copia alle informazioni del documento informatico da cui è tratto.

Torino, 7 Maggio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione, il Presidente Dott. Rizzo Massimo



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 95,50% 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

