



FASCICOLO DI BILANCIO 2025

**Oggetto: Convocazione Assemblea Ordinaria dei Soci.**

Gentile Socio, Gentile Socia,

la invitiamo a partecipare all'Assemblea Ordinaria dei Soci della Cooperativa, che si terrà in prima convocazione il giorno 30 aprile 2026 alle ore 7:00 presso la sede legale in Milano Via Natta 19 e, occorrendo, in seconda convocazione il

**21 MAGGIO 2026 - ORE 18:00**  
presso Spazio Teatro 89 in via F.lli Zoia, 89 – Milano  
per discutere e deliberare sul seguente:

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2025, della destinazione dell'utile di esercizio e delle relazioni allegate – delibere conseguenti;
2. Nomina e determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione – delibere relative;
3. Nomina del Collegio sindacale scaduto per fine mandato e determinazione del compenso – delibere relative;
4. Nomina del Revisore legale – delibere relative;
5. Incarico alla Società per la certificazione dei bilanci 2026/2027/2028 - delibere relative.

Il Socio che non può partecipare all'Assemblea può farsi rappresentare da un altro Socio, mediante la delega scritta, in calce alla presente. Ogni Socio non amministratore, sindaco o dipendente della Cooperativa, può rappresentare un massimo di 2 Soci deleganti.

**I soci che intendono partecipare all'assemblea devono registrarsi entro il 13 maggio 2026 inviando una mail all'indirizzo [info@cooperativalum.it](mailto:info@cooperativalum.it) o recandosi presso le sedi territoriali della Cooperativa.**

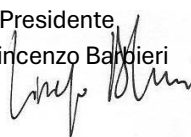
I documenti sono disponibili sul sito [www.cooperativalum.it](http://www.cooperativalum.it), presso la sede legale e le unità territoriali della Cooperativa.

**Vi ricordiamo che per partecipare all'assemblea occorre necessariamente accreditarsi ai banchi dell'accoglienza, mostrando la lettera di convocazione originale, dotata di apposito codice a barre e restituire compilato il modulo privacy allegato alla convocazione.** Data l'importanza degli argomenti da trattare, contiamo sulla Sua presenza e, con l'occasione, porgiamo cordiali saluti.

Milano, 8 aprile 2026

Il Presidente

Vincenzo Barbieri



**SI RICORDA DI PORTARE CON SÉ L'AVVISO DI CONVOCAZIONE**

TAGLIANDO DI:

•**DELEGA** da conferire ad altro Socio, **se non è possibile presenziare di persona** all'Assemblea di LUM - Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop.

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

delega il/la Socio/a \_\_\_\_\_

a rappresentarlo/la all'Assemblea Ordinaria dei Soci convocata per il 30/04/2026 dando per valido e rato il suo operato. La presente delega è valida anche per l'eventuale seconda convocazione del 21/05/2026.

Firma del/-la Socio/a \_\_\_\_\_

[cooperativalum.it](http://cooperativalum.it)

# LUM LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

| Dati anagrafici                                                    |                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sede in                                                            | 20151 MILANO (MI) VIA GIULIO NATTA 19                           |
| Codice Fiscale                                                     | 09730850964                                                     |
| Numero Rea                                                         | MI 2110475                                                      |
| P.I.                                                               | 09730850964                                                     |
| Capitale Sociale Euro                                              | 2.185.992 i.v.                                                  |
| Forma giuridica                                                    | SOCIETA' COOPERATIVA (SC)                                       |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                             | COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI (410000) |
| Società in liquidazione                                            | no                                                              |
| Società con socio unico                                            | no                                                              |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no                                                              |
| Appartenenza a un gruppo                                           | no                                                              |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative                    | C119489                                                         |

## Stato patrimoniale

|                                                                                        | 31-12-2025         | 31-12-2024         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                                              |                    |                    |
| <b>Attivo</b>                                                                          |                    |                    |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                                             |                    |                    |
| <b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>                                                |                    |                    |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                                  | 306.909            | 409.212            |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 5.186              | 6.726              |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       | 5.600              | 7.725              |
| 7) altre                                                                               | 161.427            | 204.755            |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                                             | <b>479.122</b>     | <b>628.418</b>     |
| <b>II - Immobilizzazioni materiali</b>                                                 |                    |                    |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | 329.693.636        | 332.950.786        |
| 2) impianti e macchinario                                                              | 1.741.394          | 1.895.450          |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              | 38.632             | 12.021             |
| 4) altri beni                                                                          | 94.453             | 116.533            |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 4.512.779          | 459.393            |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>                                               | <b>336.080.894</b> | <b>335.434.183</b> |
| <b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>                                              |                    |                    |
| 1) partecipazioni in                                                                   |                    |                    |
| a) imprese controllate                                                                 | 7.862.845          | 7.862.845          |
| b) imprese collegate                                                                   | 5.435.267          | 6.334.672          |
| d-bis) altre imprese                                                                   | 2.726.911          | 2.703.574          |
| <b>Totale partecipazioni</b>                                                           | <b>16.025.023</b>  | <b>16.901.091</b>  |
| 2) crediti                                                                             |                    |                    |
| a) verso imprese controllate                                                           |                    |                    |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 3.591.112          | 3.591.112          |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b>                                        | <b>3.591.112</b>   | <b>3.591.112</b>   |
| b) verso imprese collegate                                                             |                    |                    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 580.712            | 837.274            |
| <b>Totale crediti verso imprese collegate</b>                                          | <b>580.712</b>     | <b>837.274</b>     |
| d-bis) verso altri                                                                     |                    |                    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 287.681            | 224.469            |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                                                      | <b>287.681</b>     | <b>224.469</b>     |
| <b>Totale crediti</b>                                                                  | <b>4.459.505</b>   | <b>4.652.855</b>   |
| 4) strumenti finanziari derivati attivi                                                | 541.194            | 489.302            |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>                                             | <b>21.025.722</b>  | <b>22.043.248</b>  |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                                     | <b>357.585.738</b> | <b>358.105.849</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                                            |                    |                    |
| <b>I - Rimanenze</b>                                                                   |                    |                    |
| 3) lavori in corso su ordinazione                                                      | 18.553.165         | 18.031.878         |
| 4) prodotti finiti e merci                                                             | 7.496.031          | 8.667.809          |
| 5) acconti                                                                             | 395.655            | 1.949.813          |
| <b>Totale rimanenze</b>                                                                | <b>26.444.851</b>  | <b>28.649.500</b>  |
| <b>Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita</b>                               | <b>162.970</b>     | <b>162.970</b>     |
| <b>II - Crediti</b>                                                                    |                    |                    |
| 1) verso clienti                                                                       |                    |                    |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 2.749.813          | 2.414.154          |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                                                    | <b>2.749.813</b>   | <b>2.414.154</b>   |

|                                                                        |             |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 2) verso imprese controllate                                           |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 534.056     | 557.414     |
| Totale crediti verso imprese controllate                               | 534.056     | 557.414     |
| 3) verso imprese collegate                                             |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 561.084     | 415.833     |
| Totale crediti verso imprese collegate                                 | 561.084     | 415.833     |
| 5-bis) crediti tributari                                               |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.806.806   | 1.543.296   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 2.542.049   | 1.358.961   |
| Totale crediti tributari                                               | 4.348.855   | 2.902.257   |
| 5-quater) verso altri                                                  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.357.823   | 819.408     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 512.696     | 683.736     |
| Totale crediti verso altri                                             | 1.870.519   | 1.503.144   |
| Totale crediti                                                         | 10.064.327  | 7.792.802   |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni      |             |             |
| 6) altri titoli                                                        | 4.663.561   | 9.905.823   |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni     | 4.663.561   | 9.905.823   |
| IV - Disponibilità liquide                                             |             |             |
| 1) depositi bancari e postali                                          | 10.647.138  | 4.150.873   |
| 2) assegni                                                             | 10.393      | 2.407       |
| 3) danaro e valori in cassa                                            | 62.107      | 69.678      |
| Totale disponibilità liquide                                           | 10.719.638  | 4.222.958   |
| Totale attivo circolante (C)                                           | 52.055.347  | 50.734.053  |
| D) Ratei e risconti                                                    | 275.491     | 247.194     |
| Totale attivo                                                          | 409.916.576 | 409.087.096 |
| Passivo                                                                |             |             |
| A) Patrimonio netto                                                    |             |             |
| I - Capitale                                                           | 2.185.992   | 916.055     |
| III - Riserve di rivalutazione                                         | 182.334.285 | 182.334.285 |
| IV - Riserva legale                                                    | 15.601.577  | 15.224.777  |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                             |             |             |
| Riserva straordinaria                                                  | 12.445.329  | 11.603.808  |
| Riserva avanzo di fusione                                              | 43.197      | 43.197      |
| Varie altre riserve                                                    | 30.804.819  | 30.803.668  |
| Totale altre riserve                                                   | 43.293.345  | 42.450.673  |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 541.194     | 489.302     |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                    | 2.032.926   | 1.256.001   |
| Totale patrimonio netto                                                | 245.989.319 | 242.671.093 |
| B) Fondi per rischi e oneri                                            |             |             |
| 2) per imposte, anche differite                                        | 1.501.665   | 1.416.127   |
| 4) altri                                                               | 316.153     | 523.842     |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                       | 1.817.818   | 1.939.969   |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato                  | 660.261     | 906.217     |
| D) Debiti                                                              |             |             |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti                                 |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 60.242.179  | 60.418.288  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 14.824.773  | 18.058.756  |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti                             | 75.066.952  | 78.477.044  |
| 4) debiti verso banche                                                 |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 9.430.911   | 12.291.412  |

|                                                                   |             |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 54.235.155  | 49.854.983  |
| Totale debiti verso banche                                        | 63.666.066  | 62.146.395  |
| 5) debiti verso altri finanziatori                                |             |             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 3.248.512   | 3.213.453   |
| Totale debiti verso altri finanziatori                            | 3.248.512   | 3.213.453   |
| 6) acconti                                                        |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 2.525.160   | 1.689.174   |
| Totale acconti                                                    | 2.525.160   | 1.689.174   |
| 7) debiti verso fornitori                                         |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 3.561.276   | 3.420.758   |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 3.561.276   | 3.420.758   |
| 9) debiti verso imprese controllate                               |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.315.153   | 1.395.000   |
| Totale debiti verso imprese controllate                           | 1.315.153   | 1.395.000   |
| 10) debiti verso imprese collegate                                |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 169.317     | 410.784     |
| Totale debiti verso imprese collegate                             | 169.317     | 410.784     |
| 12) debiti tributari                                              |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.899.158   | 2.421.029   |
| Totale debiti tributari                                           | 1.899.158   | 2.421.029   |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 96.754      | 111.100     |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 96.754      | 111.100     |
| 14) altri debiti                                                  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.023.096   | 1.032.268   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 5.330.335   | 5.486.606   |
| Totale altri debiti                                               | 6.353.431   | 6.518.874   |
| Totale debiti                                                     | 157.901.779 | 159.803.611 |
| E) Ratei e risconti                                               | 3.547.399   | 3.766.206   |
| Totale passivo                                                    | 409.916.576 | 409.087.096 |

## Conto economico

|                                                                                           | 31-12-2025         | 31-12-2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Conto economico</b>                                                                    |                    |                    |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                         |                    |                    |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                               | 18.196.124         | 17.068.097         |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (1.203.621)        | (840.658)          |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione                                          | 521.288            | 983.217            |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                |                    |                    |
| altri                                                                                     | 3.726.970          | 2.896.238          |
| Totale altri ricavi e proventi                                                            | 3.726.970          | 2.896.238          |
| <b>Totale valore della produzione</b>                                                     | <b>21.240.761</b>  | <b>20.106.894</b>  |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                          |                    |                    |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                  | 85.670             | 96.551             |
| 7) per servizi                                                                            | 9.486.429          | 9.412.343          |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                         | 119.061            | 122.403            |
| 9) per il personale                                                                       |                    |                    |
| a) salari e stipendi                                                                      | 1.089.899          | 1.225.376          |
| b) oneri sociali                                                                          | 309.075            | 332.174            |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           | 98.055             | 109.956            |
| e) altri costi                                                                            | 41.001             | 31.401             |
| Totale costi per il personale                                                             | 1.538.030          | 1.698.907          |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           |                    |                    |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        | 149.294            | 153.545            |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          | 1.064.127          | 847.831            |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | -                  | 257.582            |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                        | 1.213.421          | 1.258.958          |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | 1.737.774          | 1.660.252          |
| <b>Totale costi della produzione</b>                                                      | <b>14.180.385</b>  | <b>14.249.414</b>  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>7.060.376</b>   | <b>5.857.480</b>   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     |                    |                    |
| 15) proventi da partecipazioni                                                            |                    |                    |
| da imprese collegate                                                                      | 1.167              | 9.368              |
| Totale proventi da partecipazioni                                                         | 1.167              | 9.368              |
| 16) altri proventi finanziari                                                             |                    |                    |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni         | 25.849             | 193.669            |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                        |                    |                    |
| da imprese controllate                                                                    | 72.165             | 75.616             |
| da imprese collegate                                                                      | 15.953             | 23.443             |
| altri                                                                                     | 386.291            | 197.102            |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                    | 474.409            | 296.161            |
| Totale altri proventi finanziari                                                          | 500.258            | 489.830            |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                    |                    |                    |
| altri                                                                                     | 3.269.023          | 3.491.089          |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                 | 3.269.023          | 3.491.089          |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>                       | <b>(2.767.598)</b> | <b>(2.991.891)</b> |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                        |                    |                    |
| 19) svalutazioni                                                                          |                    |                    |
| a) di partecipazioni                                                                      | 1.046.892          | 260                |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni                   | 151.212            | 666.200            |

|                                                                                   |             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Totale svalutazioni                                                               | 1.198.104   | 666.460   |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)   | (1.198.104) | (666.460) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                 | 3.094.674   | 2.199.129 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |             |           |
| imposte correnti                                                                  | 976.210     | 1.039.662 |
| imposte differite e anticipate                                                    | 85.538      | (96.534)  |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 1.061.748   | 943.128   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                                                | 2.032.926   | 1.256.001 |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|                                                                                                                     | 31-12-2025  | 31-12-2024  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>                                                                     |             |             |
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                    |             |             |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                                                                      | 2.032.926   | 1.256.001   |
| Imposte sul reddito                                                                                                 | 1.061.748   | 943.128     |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                          | 2.948.768   | 2.986.328   |
| (Dividendi)                                                                                                         | (1.167)     | (9.368)     |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività                                                     | (1.638.381) | (593.322)   |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | 4.403.894   | 4.582.767   |
| <b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>         |             |             |
| Accantonamenti ai fondi                                                                                             | 98.055      | 109.956     |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                 | 1.213.422   | 1.001.376   |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore                                                                         | 1.198.105   | 666.460     |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari                                              | (49.891)    | 3.839.402   |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto         | 2.459.690   | 5.617.194   |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto                                          | 6.863.585   | 10.199.961  |
| <b>Variazioni del capitale circolante netto</b>                                                                     |             |             |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze                                                                             | 2.204.649   | (2.312.285) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                   | (335.660)   | 816.205     |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                  | 134.802     | (1.210.168) |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                                                                 | (28.297)    | 53.454      |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                                                                | (218.807)   | (191.711)   |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                                                   | (3.746.039) | 942.809     |
| Totale variazioni del capitale circolante netto                                                                     | (1.989.352) | (1.901.696) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto                                              | 4.874.233   | 8.298.265   |
| <b>Altre rettifiche</b>                                                                                             |             |             |
| Interessi incassati/(pagati)                                                                                        | (1.536.721) | (1.642.603) |
| (Imposte sul reddito pagate)                                                                                        | 567.153     | (1.313.907) |
| Dividendi incassati                                                                                                 | 1.167       | 9.368       |
| (Utilizzo dei fondi)                                                                                                | (551.700)   | (133.362)   |
| Totale altre rettifiche                                                                                             | (1.520.101) | (3.080.504) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                                                                      | 3.354.132   | 5.217.761   |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>                                                  |             |             |
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>                                                                                   |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | (6.156.775) | (2.917.085) |
| Disinvestimenti                                                                                                     | 5.755.014   | 3.268.204   |
| <b>Immobilizzazioni immateriali</b>                                                                                 |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | -           | (443.430)   |
| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                                                                                 |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | (137.112)   | (2.231.897) |
| Disinvestimenti                                                                                                     | 215.530     | 1.927.288   |
| <b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>                                                                       |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | (4.000.000) | -           |
| Disinvestimenti                                                                                                     | 9.110.745   | -           |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide                                                     | -           | 500.000     |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)                                                                | 4.787.402   | 103.080     |

## C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

|                                                                 |             |              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Mezzi di terzi                                                  |             |              |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche             | (1.219.433) | 503.093      |
| Accensione finanziamenti                                        | 6.241.600   | 4.212.750    |
| (Rimborso finanziamenti)                                        | (7.936.958) | (11.700.706) |
| Mezzi propri                                                    |             |              |
| Aumento di capitale a pagamento                                 | 1.314.025   | 133.391      |
| (Rimborso di capitale)                                          | (44.088)    | (37.845)     |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)           | (1.644.854) | (6.889.317)  |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 6.496.680   | (1.568.476)  |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                        |             |              |
| Depositi bancari e postali                                      | 4.150.873   | 5.752.811    |
| Assegni                                                         | 2.407       | -            |
| Danaro e valori in cassa                                        | 69.678      | 38.623       |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                 | 4.222.958   | 5.791.434    |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                          |             |              |
| Depositi bancari e postali                                      | 10.647.138  | 4.150.873    |
| Assegni                                                         | 10.393      | 2.407        |
| Danaro e valori in cassa                                        | 62.107      | 69.678       |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                   | 10.719.638  | 4.222.958    |

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 2.032.926.

### **Attività svolte**

La LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. svolge la propria attività nel settore immobiliare assegnando immobili in proprietà divisa e gestendo immobili in proprietà indivisa, prevalentemente a favore dei propri soci.

La LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. è la società cooperativa risultante dalla fusione, avvenuta per atto del Notaio Valsecchi in data 12/03/2024, delle tre primarie cooperative Delta Ecopolis Soc. Coop., Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Soc. Coop. e Cooperativa Abitanti di Settimo Milanese Soc. Coop.

Gli effetti giuridici della fusione decorrono dalla data di iscrizione nel Registro delle Imprese mentre l'atto di fusione prevede espressamente che gli effetti contabili ed economici, con imputazione delle operazioni delle società incorporate al bilancio della società incorporante, abbiano efficacia dal 01/01/2024, con retrodatazione degli effetti fiscali della fusione alla stessa data del 01/01/2024.

L'esercizio 2025 si è sviluppato in un contesto macroeconomico ancora condizionato dalle latenti incertezze geopolitiche internazionali, ma caratterizzato da un progressivo e marcato allentamento delle tensioni inflazionistiche che avevano pesato in modo significativo sui bilanci precedenti. Nel corso dell'anno, l'inflazione ha mostrato una chiara traiettoria di rientro, attestandosi in prossimità dell'obiettivo target del 2%, favorita in particolare dal netto calo dei prezzi dei beni energetici.

In risposta a questo mutato scenario, la Banca Centrale Europea (BCE) ha proseguito con decisione il ciclo di allentamento monetario iniziato nel 2024. Attraverso una serie di interventi nella prima metà del 2025, i tassi di interesse ufficiali sono stati ulteriormente ridotti (con il tasso sui depositi portato al 2,00% a giugno e confermato invariato fino a fine anno). Questa dinamica ha innescato una progressiva discesa degli indici di riferimento, come l'Euribor, generando un conseguente e tangibile alleggerimento del costo del denaro.

In questo scenario più favorevole, le politiche di adeguamento di costi e ricavi implementate negli esercizi precedenti dalla nostra Cooperativa hanno mostrato appieno la loro efficacia. Tali misure, unite alla fisiologica riduzione degli oneri finanziari sui mutui in corso derivante dal calo dei tassi, ci hanno consentito non solo di mitigare definitivamente gli strascichi inflazionistici sui costi operativi, ma di continuare a consolidare l'equilibrio economico-finanziario nella gestione e nell'assegnazione degli immobili a favore dei nostri soci.

Focalizzando l'attenzione sul mercato immobiliare della città di Milano e del suo hinterland, il 2025 ha confermato la forte attrattività della piazza, mostrando un rinnovato dinamismo nelle compravendite. Tuttavia, si è trattato di un mercato sempre più selettivo: i prezzi medi di vendita hanno continuato a registrare un trend al rialzo, trainati prevalentemente dalla domanda per immobili di nuova costruzione, dotati di elevate prestazioni energetiche e situati in aree ben servite o oggetto di rigenerazione urbana.

Parallelamente, il mercato delle locazioni ha mantenuto livelli di canone particolarmente elevati. Queste dinamiche hanno allargato ulteriormente la forbice tra il costo dell'abitare a Milano e la reale capacità di spesa delle famiglie, rendendo centrale il tema dell'accessibilità economica.

È in questo specifico contesto urbano che il ruolo della LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. assume una valenza fondamentale: la nostra attività di gestione e assegnazione di immobili si conferma uno strumento imprescindibile per garantire ai soci l'accesso ad abitazioni di qualità, a condizioni sostenibili e al riparo dalle marcate tensioni speculative che caratterizzano il libero mercato cittadino.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

### **Le azioni di finanziamento**

Tra i fatti di maggior rilievo che hanno caratterizzato l'esercizio 2025, si segnala la delibera dell'Assemblea Straordinaria del mese di novembre 2025, con la quale è stato approvato il Regolamento di emissione di azioni di finanziamento ai sensi dell'articolo 2526 del Codice Civile.

Tale strumento è finalizzato a rafforzare la struttura patrimoniale della Cooperativa, coinvolgendo direttamente la compagine sociale. L'operazione prevede un aumento reale del capitale sociale, in via scindibile e con esclusione del diritto di opzione, per un importo massimo complessivo di euro 7.900.000.

L'aumento avverrà tramite l'emissione di massime n. 15.800 azioni di finanziamento, ciascuna avente un valore nominale unitario di 500 euro, sottoscrivibili per un valore minimo di euro 2.500 e per multipli di n.5 azioni.

Di seguito si riepilogano le caratteristiche principali degli strumenti finanziari emessi:

La sottoscrizione delle azioni è riservata esclusivamente ai soci e amministratori della Cooperativa. Il periodo per le sottoscrizioni si concluderà il 31 dicembre 2026. Le azioni di finanziamento attribuiscono al titolare il diritto a un dividendo annuo minimo del 3% del loro valore nominale, a partire dal 1° giorno del mese successivo a quello di sottoscrizione. Il dividendo sarà versato al socio entro 60 giorni dall'approvazione del bilancio mediante versamento sul libretto di risparmio ordinario. Il socio avrà diritto di recesso a partire dalla fine del 5° anno e sino al termine del 9° anno per una quota pari al 20% annuo. Il recesso totale è previsto solo a partire dal 10° anno dalla data di sottoscrizione. Tali strumenti non attribuiscono alcun diritto di voto nell'assemblea generale dei soci della Cooperativa e a tutela dei soci finanziatori. Il Regolamento prevede che la frazione di capitale sociale costituita da queste azioni possa essere intaccata per la copertura delle perdite solo in via subordinata, ovvero esclusivamente dopo l'azzeramento di tutte le altre riserve utilizzabili e della restante parte del capitale sociale ordinario.

### **Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare**

Coerentemente con la strategia di ottimizzazione del portafoglio, è proseguita nel corso dell'esercizio l'attività di cessione parziale del patrimonio immobiliare. Le operazioni hanno interessato gli immobili situati in Via Ferrieri, Cascella, Rizzardi, Sapri, Osma, Gorlini e Volta, oltre alla messa in vendita dell'Area di Gerenzano. Questo ha permesso alla Cooperativa di generare nuove risorse finanziarie, garantendo al contempo la stabilità dei flussi di cassa necessari per futuri investimenti.

Si segnala l'importante incasso di Euro 1,6 milioni a chiusura di un anticipo preliminare per l'area Delta – Rho; l'incasso è avvenuto a titolo di corrispettivo a seguito dell'esercizio del diritto di recesso previsto dalla scrittura privata del 19 aprile 2021.

Parallelamente, è continuata l'opera di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio esistente, con l'obiettivo di elevare la qualità dell'abitare e l'efficienza energetica. In particolare, sono stati avviati importanti interventi di riqualificazione in Via Monte Piana 12 e Via Di Vittorio 41/43, oltre alla ristrutturazione di n.21 alloggi. Parallelamente, procede il progetto "Terrazze La Certosa" (recupero sottotetti in Via Sapri) per la realizzazione di 14 alloggi: ad oggi si contano già 8 adesioni, con fine lavori presunta a giugno 2027.

Inoltre, con riferimento all'Intervento presso il quartiere Niguarda (LNP 53), l'iniziativa si è conclusa con pieno successo commerciale. I rogiti sono stati ultimati, generando un margine complessivo per la Cooperativa di circa 1 milione di Euro. È pertanto previsto l'avvio dell'iter di scioglimento della società veicolo tra il 2026 e il 2027.

### **Nuove Iniziative e Sviluppi Futuri**

Sul fronte dei nuovi sviluppi, la Cooperativa ha confermato il proprio impegno in progetti di ampio respiro:

Iniziativa "Unitaria Bonola": Nel corso del 2025 è stato erogato un ulteriore finanziamento di Euro 50.000 (portando il totale erogato a Euro 125.000). Un passo decisivo è stato compiuto con la sottoscrizione del preliminare per l'acquisto dell'area. Il progetto, che prevede la realizzazione di 225 alloggi (di cui 135 destinati alla vendita e 90 alla locazione), ha già riscosso un enorme successo, superando il 70% delle adesioni. Tale riscontro conferma la validità della proposta; l'avvio operativo dei lavori è programmato per il 2028.

Iniziativa "Unitaria Certosa": È stato formalmente presentato il permesso di costruzione per un totale di 168 alloggi (di cui 39 destinati alla locazione). L'attrattività dell'intervento è confermata dal raggiungimento del 75% delle adesioni sottoscritte alla data odierna.

Iniziativa "Unitaria Porta Romana": A novembre 2025 è stata costituita la società di scopo dedicata al nuovo intervento in zona Porta Romana. Per supportare le fasi iniziali di progettazione e costituzione, la Cooperativa ha erogato nel corso dell'esercizio un finanziamento di Euro 10.000.

Iniziativa “Unitaria Lambrate”: L'iter urbanistico procede speditamente: il Piano Attuativo è stato approvato ed è stato presentato il permesso di costruzione per circa 200 alloggi destinati alla vendita, sostenuti dalla presenza di ben 148 aderenti già confermati.

Iniziativa “Porta Vittoria (ex Macello)”: Costituita a marzo 2026. Le operazioni di bonifica sono in fase di ultimazione e la raccolta adesioni prenderà il via nel corso del 2026.

Intervento “Parabiago”: È stata avviata la raccolta adesioni e contestualmente richiesto il permesso di costruzione per un nuovo sviluppo di 33 alloggi (6 bilocali, 18 trilocali, 9 quadrilocali) destinati interamente alla vendita.

## Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto conto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16 e OIC 31 (obblighi di smantellamento e ripristino), OIC 25 (secondo pilastro OCSE), OIC 12, OIC 15 e OIC 19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di “Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati”. Gli emendamenti emessi in ottobre 2025 saranno applicabili per i bilanci a decorrere dal 1 gennaio 2026.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## Principi di redazione

(Rif. art. 2423 C.c. e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Il bilancio recepisce le modifiche introdotte lo scorso anno con il documento “Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative” approvato il 09/06/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative in materia di:

- 1) natura degli strumenti finanziari disciplinati dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (azioni di socio sovventore e azioni di partecipazione cooperativa);
- 2) svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali (impairment test);

- 3) informativa richiesta nel bilancio per le società cooperative;  
4) ristorni.

Nel prosieguo della Nota Integrativa verrà data evidenza degli aspetti specifici riguardanti i singoli punti.

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

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

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

## Criteri di valutazione applicati

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

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 33,33%. I programmi software della ex Degradi sono ammortizzati in un periodo di 5 anni.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti di cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

| Tipo Bene                                           | % Ammortamento        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Uffici e sedi territoriali                          | 3%                    |
| Fabbricati in diritto di superficie                 | 1% (durata contratto) |
| Manutenzioni cicliche (strutturali)                 | 5%                    |
| Altre manutenzioni cicliche                         | 10%                   |
| Attrezzature commerciali – ramo d'azienda ex Senago | 12%                   |
| Attrezzature industriali e commerciali              | 15%                   |

| Tipo Bene                                                | % Ammortamento |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Attrezzature palestra via Medea                          | 12%            |
| Impianti e macchinari                                    | 10%            |
| Impianti generici ex Coop Settimo                        | 12%            |
| Impianti specifici ex Coop. Settimo                      | 15%            |
| Impianti asserviti agli stabili sede territoriale Trenno | 5%             |
| Impianti via Di Vittorio                                 | 10%            |
| Impianti e macchinari ex Degradi                         | 15%            |
| Macchine elettroniche                                    | 20%            |
| Mobili e arredi                                          | 12%            |
| Mobili e arredi – ramo d'azienda ex Senago               | 10%            |
| Arredi palestra via Medea                                | 10%            |
| Attrezzature industriali e commerciali ex Coop. Settimo  | 20%            |
| Attrezzature industriali e commerciali Degradi           | 15%            |
| Mobili e macchine d'ufficio ex Coop. Settimo.            | 10%            |
| Mobili e arredi ex Degradi                               | 10%            |

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le aliquote economico tecniche rispecchiano la presumibile durata dei cespiti in oggetto.

Gli immobili in diritto di superficie sono ammortizzati in base alla durata residua della convenzione.

Gli immobili sociali, in parte già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e alla legge 19 marzo 1983, n. 72, figurano ora in Bilancio per il valore attribuito sulla base della perizia di stima a norma del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. La Cooperativa non ha mai fatto ricorso a rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori attribuiti da perizie di stima che trovano riscontro nelle rilevazioni dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In ossequio del Principio Contabile OIC n.16 le immobilizzazioni destinate alla vendita, valutate in base ai preliminari di vendita stipulati con gli assegnatari degli appartamenti, sono state imputate nelle rimanenze di prodotti finiti.

#### **Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento degli edifici ai sensi dell'articolo 119 del Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 77/2020.**

Per gli immobili che nel corso dell'esercizio sono stati oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafi n. 88 e 90, con il c.d. “metodo diretto” ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono. In caso di contributo sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore, l'incremento del cespite avviene al netto di suddetto sconto.

Si precisa che la Società incorporata Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Soc. Coop., negli esercizi precedenti alla fusione, ha contabilizzato tali contributi con il c.d. “metodo indiretto” ovvero iscrivendo il valore del contributo tra i risconti passivi. Il risconto viene sistematicamente rilasciato a conto economico nella voce A. Valore della Produzione secondo la vita utile delle immobilizzazioni a cui si riferiscono. Per tali contributi è stato utilizzato il metodo indiretto in continuità di applicazione.

#### **Crediti**

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento dei crediti all'importo di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore, le condizioni economiche generali, di settore ed il

rischio di inesigibilità. I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti i crediti di natura finanziaria (finanziamenti e prestiti); i crediti di natura commerciale o di diversa natura sono rilevati nell'attivo circolante.

## **Debiti**

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo, o di mercato. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo. I debiti per i quali non è applicabile il criterio del costo ammortizzato, o per i quali la sua applicazione per importi di scarso rilievo sarebbe irrilevante al fine della corretta e veritiera rappresentazione dei valori di Bilancio, sono valutati al loro valore nominale.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

## **Rimanenze magazzino**

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione già assegnate sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Qualora il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico. Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari d'assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio, le rimanenze sono valutate al costo d'acquisto delle aree, eventualmente incrementato degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento in corso.

## **Titoli**

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

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

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori. I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita di valore.

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione, eventualmente svalutate per perdite durevoli di valore. Sono computati anche i costi accessori, i versamenti in conto capitale e le successive sottoscrizioni di aumento di capitale sociale o la sottoscrizione di riserve patrimoniali.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

## **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono stati rilevati inizialmente quando la società ha acquisito i relativi diritti ed obblighi; la loro valutazione è stata fatta al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio. Gli strumenti finanziari derivati con fair value positivo sono stati iscritti in bilancio tra le Immobilizzazioni Finanziarie, con contropartita riserva di Patrimonio Netto.

## **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

## **Fondo TFR**

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

## **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti e l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

La Società, in qualità di cooperativa a mutualità prevalente, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette con una riduzione dell'imponibile fiscale, pertanto, l'accantonamento delle imposte a bilancio tiene conto di quanto precede.

L'IRES differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

## **Riconoscimento ricavi**

I ricavi di vendita dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Si fa presente che, a decorrere dall'esercizio 2024, si rendono applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024.

Ai sensi del nuovo OIC 34, è stata data attuazione ai nuovi criteri di identificazione e valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione ed il principio sottostante della segmentazione del contratto.

Tenuto conto dell'attività svolta dalla Cooperativa, non vi sono cambiamenti significativi rispetto agli esercizi antecedenti all'introduzione del nuovo OIC 34.

## **Impegni, garanzie e passività potenziali**

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

La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (es. acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (es. contratto con clausola di revisione prezzo).

L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio è inferiore.

### **Mutualità prevalente**

La LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, utenti di servizi e destinatari delle vendite, è iscritta nell'Albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile nella sezione a mutualità prevalente al numero C119489, Categoria “cooperative edilizie di abitazione”.

Infatti, la Cooperativa:

1. Svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.
2. Si avvale prevalentemente, nello svolgimento dell'attività, della prestazione lavorativa dei soci.
3. Si avvale prevalentemente, nello svolgimento dell'attività, degli apporti di beni o servizi da parte dei soci.

Gli Amministratori ed i Sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c., evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1.

La mutualità prevalente viene evidenziata nella parte finale della presente Nota Integrativa tra le “Altre informazioni” ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile.

### **Altre informazioni**

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

In particolare, si segnala che la Cooperativa, anche con il supporto della società controllata Ecopolis Servizi presenta una struttura tecnica e amministrativa che gestisce tutte le attività societarie e di gestione degli immobili di proprietà.

Eventuali operazioni “straordinarie” vengono gestite con il supporto di consulenti esterni con adeguata professionalità.

La Direzione ed il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa monitorano costantemente la situazione patrimoniale e dei flussi di cassa della stessa in modo da intervenire tempestivamente in caso di scostamenti che segnalino potenziali criticità negli equilibri economici e finanziari.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 479.122             | 628.418             | (149.296)  |

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

|                                   | Costi di impianto e di ampliamento | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                    |                                                                                     |                                               |                                    |                                     |
| Costo                             | 709.291                            | 9.276                                                                               | 45.158                                        | 248.082                            | 1.011.807                           |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 300.079                            | 2.550                                                                               | 37.433                                        | 43.327                             | 383.389                             |
| Valore di bilancio                | 409.212                            | 6.726                                                                               | 7.725                                         | 204.755                            | 628.418                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                    |                                                                                     |                                               |                                    |                                     |
| Ammortamento dell'esercizio       | 102.302                            | 1.539                                                                               | 2.125                                         | 43.328                             | 149.294                             |
| Altre variazioni                  | (1)                                | (1)                                                                                 | -                                             | -                                  | (2)                                 |
| Totale variazioni                 | (102.303)                          | (1.540)                                                                             | (2.125)                                       | (43.328)                           | (149.296)                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                    |                                                                                     |                                               |                                    |                                     |
| Costo                             | 709.291                            | 9.276                                                                               | 45.158                                        | 248.082                            | 1.011.807                           |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 402.381                            | 4.089                                                                               | 39.558                                        | 86.655                             | 532.685                             |
| Valore di bilancio                | 306.909                            | 5.186                                                                               | 5.600                                         | 161.427                            | 479.122                             |

Si precisa che nel corso dell'esercizio la voce non ha subito incrementi per nuove acquisizioni o capitalizzazioni, né decrementi per svalutazioni. La variazione in diminuzione riscontrata rispetto al saldo del precedente esercizio è interamente ed esclusivamente riconducibile all'imputazione della quota di ammortamento di competenza per il 2025.

Tali quote sono state calcolate sistematicamente sulla base delle aliquote e dei piani di ammortamento già in essere, in funzione della residua vita utile e dell'effettiva possibilità di utilizzazione economica dei relativi costi.

Le altre variazioni si riferiscono ad arrotondamenti all'unità di euro ai fini della quadratura contabile del valore del fondo ammortamento.

#### Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 336.080.894         | 335.434.183         | 646.711    |

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

|                                                                          | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                        |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Costo</b>                                                             | 183.973.132          | 7.449.882              | 236.191                                | 1.698.208                        | 459.393                                       | 193.816.806                       |
| <b>Rivalutazioni</b>                                                     | 159.218.312          | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 159.218.312                       |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 10.240.658           | 5.554.432              | 224.170                                | 1.581.675                        | -                                             | 17.600.935                        |
| <b>Valore di bilancio</b>                                                | 332.950.786          | 1.895.450              | 12.021                                 | 116.533                          | 459.393                                       | 335.434.183                       |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                         |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>                                       | 1.655.196            | 146.677                | 17.664                                 | 17.098                           | 4.150.731                                     | 5.987.366                         |
| <b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>                            | 97.345               | -                      | -                                      | -                                | (97.345)                                      | -                                 |
| <b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b> | 4.311.449            | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 4.311.449                         |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>                                       | 698.975              | 318.090                | 7.589                                  | 39.473                           | -                                             | 1.064.127                         |
| <b>Altre variazioni</b>                                                  | 733                  | 17.357                 | 16.536                                 | 295                              | -                                             | 34.921                            |
| <b>Totale variazioni</b>                                                 | (3.257.150)          | (154.056)              | 26.611                                 | (22.080)                         | 4.053.386                                     | 646.711                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                          |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Costo</b>                                                             | 183.382.813          | 7.553.258              | 253.560                                | 1.710.276                        | 4.512.779                                     | 197.412.686                       |
| <b>Rivalutazioni</b>                                                     | 157.249.892          | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 157.249.892                       |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 10.939.070           | 5.811.864              | 214.928                                | 1.615.823                        | -                                             | 18.581.685                        |
| <b>Valore di bilancio</b>                                                | 329.693.636          | 1.741.394              | 38.632                                 | 94.453                           | 4.512.779                                     | 336.080.894                       |

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, poiché si pone costante attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori costi di gestione degli stabili.

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie, sugli immobili strumentali e sulle manutenzioni cicliche periodicamente apportate agli stabili al fine di mantenere uno standard abitativo adeguato.

Una parte del patrimonio immobiliare è proposto ai soci per l'assegnazione in proprietà. Gli appartamenti interessati alla vendita sono ubicati nei quartieri di via Ferrieri, via Cascella, via Rizzardi, via Sapri, via Osma e via Gorlini a Milano, nonché via Volta a Rho (MI).

Nell'esercizio sono state cedute unità immobiliari per Euro 5.755.014, realizzando plusvalenze nette per Euro 1.443.565.

Si evidenzia che nel corso del 2020, in piena crisi pandemica, il Governo Conte aveva deliberato un incremento dei benefici fiscali sotto forma di detrazioni per lavori di riqualificazione energetica (SUPERBONUS 110%) e di ripristino delle facciate di immobili vetusti (BONUS FACCIATE in essere fino al 31/12/2022).

La possibilità di cedere il credito fiscale "ab origine" attraverso la modalità dello sconto in fattura con il general contractor, aveva dato grande impulso iniziale al mercato edilizio. La Cooperativa, consapevole dell'opportunità di procedere alla ristrutturazione del proprio patrimonio immobiliare con impatti economico-finanziari contenuti, aveva programmato sette interventi di riqualificazione per un investimento complessivo stimato in circa 10 milioni di euro. Tali interventi risultavano finanziati prevalentemente mediante il ricorso al bonus 110%, in alcuni casi tramite il bonus facciate e, in misura residuale, con risorse proprie della Cooperativa successivamente ribaltate sui soci.

L'aumento del costo dei materiali edili, i continui cambiamenti nelle modalità di adesione ai Bonus Fiscali, nonché i ritardi accumulati dalle imprese appaltatrici per le difficoltà di approvvigionamento, ha rivoluzionato la programmazione delle riqualificazioni ed i relativi costi: la Cooperativa continua, comunque, ad operare la ristrutturazione del proprio patrimonio immobiliare, utilizzando al meglio gli strumenti ed i benefici ancora in vigore.

Di seguito si riepilogano i lavori di ristrutturazione alloggi e manutenzioni cicliche sostenuti nel corso dell'esercizio:

| Descrizione incrementi                      | Valore in Euro |
|---------------------------------------------|----------------|
| Immobili Giorgi                             | 63.029         |
| Immobili Gorlini                            | 1.850          |
| Immobili Trenno 15                          | 81.049         |
| Immobili Trenno 41                          | 37.935         |
| Immobili Diomede 60                         | 8.980          |
| Immobili Cefalonia 11                       | 29.385         |
| Immobili Sapri 77/89                        | 6.190          |
| Box Sapri 77/89                             | 4.400          |
| Immobili Rogoredo 39                        | 17.481         |
| Immobili Rogoredo 39 interno                | 489            |
| Immobili Rogoredo 41                        | 9.845          |
| Immobili Monte Palombino 4                  | 2.775          |
| Immobili Monte Piana 12                     | 138.451        |
| Immobili Medea 11                           | 47.786         |
| Immobili Medea 15                           | 51.560         |
| Immobili Cascella 1                         | 7.100          |
| Immobili Feltrinelli 13                     | 18.060         |
| Box Medea 10                                | 1.550          |
| Box Medea 11                                | 1.350          |
| Immobili Ferrieri 12                        | 2.441          |
| Immobili Di Vittorio 44                     | 15.345         |
| Immobili Volta 49                           | 3.350          |
| Fabbricato Caldera 109/a                    | 1.240          |
| Fabbricato Caldera 109/d                    | 53.887         |
| Fabbricato Caldera 111/b                    | 2.040          |
| Fabbricato Caldera 111/int                  | 181.838        |
| Fabbricato Caldera 115/b                    | 44.226         |
| Fabbricato Caio Mario                       | 3.600          |
| Fabbricato Ferrieri Enzo 16                 | 6.100          |
| Fabbricato Cacciatori 1                     | 43.165         |
| Fabbricato Cacciatori 12/a                  | 4.746          |
| Fabbricato Cacciatori 12/b                  | 4.746          |
| Fabbricato Cacciatori 12/c-d                | 45.869         |
| Fabbricato Cacciatori 12/e-f                | 9.492          |
| Fabbricato Cacciatori 12/g-h                | 52.109         |
| Fabbricato Cacciatori 12/i                  | 4.746          |
| Fabbricato Cacciatori 14-16-18              | 4.746          |
| Fabbricato Zoia 76                          | 1.500          |
| Boxes via Fratelli Zoia 89 (Cacciatori 12B) | 3.200          |
| Fabbricato Zanzottera 3                     | 12.700         |
| Fabbricato Zanzottera 12                    | 1.400          |
| Fabbricato Zanzottera 14                    | 59.743         |

| Descrizione incrementi                      | Valore in Euro   |
|---------------------------------------------|------------------|
| Fabbricato Anghileri 6                      | 21.770           |
| Fabbricato Rasario 3/a                      | 16.041           |
| Fabbricato Rasario 3/b-c                    | 77.099           |
| Fabbricato Rasario 3/d-e                    | 188.989          |
| Immobile via Roma 28                        | 2.150            |
| Immobile via lotti Nilde 11                 | 2.500            |
| Immobili civili                             | 60.480           |
| Immobili commerciali                        | 4.930            |
| Immobili Medea 19 DS                        | 4.030            |
| Fabbricato via della Cooperazione - Rozzano | 4.816            |
| Sede legale - via Caldera 111               | 25.360           |
| Manutenzioni Cicliche Giorgi                | 18.549           |
| Manutenzioni Cicliche Diomede 60            | 6.700            |
| Manutenzioni Cicliche Cefalonia 11          | 2.800            |
| Manutenzioni Cicliche Rogoredo 41           | 104.695          |
| Manutenzioni Cicliche Monte Piana 12        | 26.920           |
| Manutenzioni Cicliche Medea 10              | 5.497            |
| Manutenzioni Cicliche Medea 11              | 14.252           |
| Manutenzioni Cicliche Medea 15              | 10.826           |
| Manutenzioni Cicliche Feltrinelli 13        | 1.780            |
| Manutenzioni Cicliche Volta 49              | 28.569           |
| Manut. Cicliche Via Caldera                 | 16.005           |
| Manut. Ciclica Via Cacciatori 1             | 6.340            |
| Manut. Cicliche via lotti 11                | 9.950            |
| Arrotondamento                              | (1)              |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>1.752.541</b> |

Gli incrementi per acquisizioni degli impianti e macchinari sono di seguito dettagliati.

| Descrizione incrementi                 | Valore in Euro |
|----------------------------------------|----------------|
| Impianti generici                      | 6.119          |
| Impianti tecnici specifici             | 37.363         |
| Impianti Sede Cascina Cotica           | 31.375         |
| Impianti e macchine proprietà indivisa | 71.820         |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>146.677</b> |

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

| Descrizione          | Rivalutazione di legge | Totale rivalutazioni |
|----------------------|------------------------|----------------------|
| Terreni e fabbricati | 157.249.892            | 157.249.892          |
| <b>Totale</b>        | <b>157.249.892</b>     | <b>157.249.892</b>   |

Le riserve di rivalutazione iscritte nelle voci di Patrimonio Netto ammontano al 31/12/2025 a Euro 182.334.285, di cui Euro 157.249.892 classificati come riserve indisponibili.

### Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale).

Per i lavori riconducibili al SUPERBONUS 110%, in considerazione degli alti valori contrattualizzati, la Cooperativa ha optato prevalentemente per lo sconto in fattura da parte del general contractor. Mentre per gli altri BONUS fiscali si è ritenuto opportuno mantenere il beneficio in capo alla Cooperativa per ridurre finanziariamente il carico fiscale dei prossimi anni.

Nel paragrafo relativo ai crediti fiscali vengono dettagliati gli importi dell'esercizio e di esercizi pregressi che saranno portati a detrazione del pagamento delle imposte in sede di dichiarazione

### Operazioni di locazione finanziaria

|                                                                                                 | Importo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>        | 45.913  |
| <b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>                            | 4.591   |
| <b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>                | 13.896  |
| <b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b> | 1.318   |

Società ha in essere 3 contratti di leasing finanziario per automezzi in sostituzione di quelli di proprietà ormai obsoleti. La consegna dei veicoli, e quindi la decorrenza del contratto, è avvenuta nel 2023. Il valore complessivo dei beni contrattualizzati è pari a Euro 45.913. I maxi canoni ammontano a Euro 4.446 e vengono riscontati sulla base del periodo contrattuale.

### Immobilizzazioni finanziarie

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 21.025.722          | 22.043.248          | (1.017.526) |

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

|                                                            | Partecipazioni in imprese controllate | Partecipazioni in imprese collegate | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni | Strumenti finanziari derivati attivi |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                          |                                       |                                     |                                 |                       |                                      |
| <b>Costo</b>                                               | 7.886.149                             | 6.380.231                           | 2.834.950                       | 17.101.330            | 489.302                              |
| <b>Svalutazioni</b>                                        | 23.304                                | 45.559                              | 131.376                         | 200.239               | -                                    |
| <b>Valore di bilancio</b>                                  | 7.862.845                             | 6.334.672                           | 2.703.574                       | 16.901.091            | 489.302                              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                           |                                       |                                     |                                 |                       |                                      |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>                         | -                                     | -                                   | 64.163                          | 64.163                | -                                    |
| <b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b> | -                                     | -                                   | 40.826                          | 40.826                | -                                    |
| <b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>             | -                                     | -                                   | -                               | -                     | 51.892                               |
| <b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>              | -                                     | 899.405                             | -                               | 899.405               | -                                    |
| <b>Totale variazioni</b>                                   | -                                     | (899.405)                           | 23.337                          | (876.068)             | 51.892                               |

|                                 | Partecipazioni in imprese controllate | Partecipazioni in imprese collegate | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni | Strumenti finanziari derivati attivi |
|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Valore di fine esercizio</b> |                                       |                                     |                                 |                       |                                      |
| <b>Costo</b>                    | 7.886.149                             | 6.380.231                           | 2.858.287                       | 17.124.667            | 541.194                              |
| <b>Svalutazioni</b>             | 23.304                                | 944.964                             | 131.376                         | 1.099.644             | -                                    |
| <b>Valore di bilancio</b>       | 7.862.845                             | 5.435.267                           | 2.726.911                       | 16.025.023            | 541.194                              |

## Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione e svalutate nel caso di perdite durevoli di valore.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamenti di destinazione.

La variazione in diminuzione registrata nella voce Partecipazioni in imprese collegate è interamente riferibile alla svalutazione operata sulle interessenze detenute nelle società "Città Contemporanea" e "Consoci Energie".

Tale rettifica si è resa necessaria a seguito delle periodiche valutazioni effettuate dall'Organo Amministrativo, il quale ha accertato la sussistenza di perdite durevoli di valore ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 3 del Codice Civile. Per la determinazione della tenuta del valore di iscrizione e la conseguente quantificazione della svalutazione imputata a Conto Economico, si è fatto esclusivo riferimento alle stime prudenziali condotte dagli Amministratori, basate sull'esame della situazione economico-patrimoniale aggiornata e sulle prospettive a medio-lungo termine delle suddette società partecipate.

Nel corso dell'esercizio, la voce relativa alle Partecipazioni in altre imprese ha registrato incrementi riconducibili a due operazioni di investimento, entrambe di natura strettamente strategica. L'incremento si riferisce principalmente a:

(i) Costituzione di Unitaria Porta Romana Soc. Coop (Euro 260), configurata a tutti gli effetti come società di scopo. Unitaria Porta Romana è stata costituita per gestire e sviluppare uno specifico e mirato intervento immobiliare nel quadrante di Porta Romana.

(ii) Impegni di sottoscrizione di quote del Fondo Re-City: tale investimento si pone in diretta e coerente linea di continuità con la più ampia strategia di posizionamento e consolidamento delle partnership di eccellenza nel settore del Real Estate milanese, già avviata nel precedente esercizio con l'ingresso nel capitale di Redo SGR S.p.A. Società Benefit. L'adesione al Fondo Re-City permette alla Cooperativa di ampliare il proprio raggio d'azione partecipando a iniziative virtuose di sviluppo immobiliare, potenziando ulteriormente le sinergie strategiche e le future opportunità di realizzazione di immobili da destinare ai propri soci.

Il decremento, invece, è relativo alla dismissione della partecipazione in Essaeffe Srl. Con atto notarile del 3 ottobre 2025 è stata ceduta la partecipazione iscritta in bilancio per Euro 40.000, ad un prezzo di vendita di Euro 205.000, realizzando quindi una plusvalenze sull'investimento effettuato di Euro 165.000.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

## Strumenti finanziari derivati

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 541.194             | 489.302             | 51.892     |

Le rivalutazioni effettuate nell'esercizio si riferiscono all'adeguamento del mark-to-market value degli strumenti derivati attivi di copertura IRS stipulati dalla Cooperativa.

In contropartita è stata adeguata l'apposita riserva di Patrimonio Netto al 31/12/2025, riserva non disponibile in quanto legata all'oscillazione del valore del derivato per l'intera durata contrattuale.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

|                                                        | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti immobilizzati verso imprese controllate</b> | 3.591.112                  | -                         | 3.591.112                | 3.591.112                        | -                                |
| <b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>   | 837.274                    | (256.562)                 | 580.712                  | -                                | 580.712                          |
| <b>Crediti immobilizzati verso altri</b>               | 224.469                    | 63.212                    | 287.681                  | -                                | 287.681                          |
| <b>Totale crediti immobilizzati</b>                    | 4.652.855                  | (193.350)                 | 4.459.505                | 3.591.112                        | 868.393                          |

I crediti immobilizzati sono interamente di natura finanziaria. Di seguito si forniscono maggiori informazioni rispetto ai finanziamenti di maggiore entità ed alla loro movimentazione nell'esercizio.

| Descrizione                     | 31/12 /2024      | Increment.    | Decrement.    | 31/12 /2025      | 31/12 /2024      | Increment.     | 31/12 /2025      | Valore Netto     |   |
|---------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---|
| <b>CONTROLLATE</b>              |                  |               |               |                  |                  |                |                  |                  |   |
| ECOPOLIS SERVIZI SRL            | 3.591.112        | -             | -             | 3.591.112        | -                | -              | -                | 3.591.112        |   |
| <b>Totale</b>                   | <b>3.591.112</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>3.591.112</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>3.591.112</b> |   |
| <b>COLLEGATE</b>                |                  |               |               |                  |                  |                |                  |                  |   |
| CITTA' CONTEMPORANEA SPA        | 1.052.221        | -             | -             | 1.052.221        | 500.000          | 105.595        | 605.595          | 446.626          |   |
| CONSOCE ENERGIE SRL             | 364.475          | -             | -             | 364.475          | 213.508          | 150.967        | 364.475          | -                |   |
| IMMOBILIARE BOFFALORA SRL       | 646.157          | -             | -             | 646.157          | 512.070          | -              | 512.070          | 134.087          |   |
| Arrotondamento                  | (1)              | -             | -             | (1)              | -                | -              | -                | (1)              |   |
| <b>Totale</b>                   | <b>2.062.852</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>2.062.852</b> | <b>1.225.578</b> | <b>256.562</b> | <b>1.482.140</b> | <b>580.712</b>   |   |
| <b>CREDITI V/ALTRI</b>          |                  |               |               |                  |                  |                |                  |                  |   |
| COOPERFIDI ITALIA               | 10.432           | -             | -             | 10.432           | -                | -              | -                | 10.432           |   |
| UNITARIA ABITARE MILANO         | 10.000           | -             | 10.000        | -                | -                | -              | -                | -                | - |
| UNITARIA CERTOSA                | 70.000           | -             | -             | 70.000           | -                | -              | -                | 70.000           |   |
| UNITARIA BONOLA                 | 75.000           | 50.000        | -             | 125.000          | -                | -              | -                | 125.000          |   |
| UNITARIA PORTA ROMANA           | 0                | 10.000        | -             | 10.000           | -                | -              | -                | 10.000           |   |
| SEGRETARIO DEL CER              | 21.276           | 213           | -             | 21.489           | -                | -              | -                | 21.489           |   |
| DEPOSITI CAUZIONALI IMMOBILIZZ. | 37.245           | 13.000        | -             | 50.245           | -                | -              | -                | 50.245           |   |
| DEPOSITO COOPERFIDI ITALIA      | 516              | -             | -             | 516              | -                | -              | -                | 516              |   |
| Arrotondamento                  | -                | -             | 1             | (1)              | -                | -              | -                | (1)              |   |
| <b>Totale</b>                   | <b>224.469</b>   | <b>73.213</b> | <b>10.001</b> | <b>287.681</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>287.681</b>   |   |

Di seguito vengono commentati i crediti finanziari rilevanti al 31 dicembre 2025.

#### ECOPOLIS SERVIZI (Controllata)

Il credito ammonta a complessivi Euro 3.591.112: per Euro 1.891.112 è relativo ad un finanziamento infruttifero, funzionale a garantire la stabilità finanziaria rispetto alla ciclicità degli incassi da clienti.

Nel corso dell'esercizio 2021 era stato erogato inoltre un finanziamento fruttifero al tasso Euribor 12 mesi + 2 punti di spread: su tale finanziamento al 31/12/2025 sono maturati interessi attivi per Euro 72.165.

#### CITTA' CONTEMPORANEA SPA (Collegata)

Il credito è iscritto a Bilancio per un valore di Euro 446.626, derivante da finanziamenti diretti e da acquisizioni successive a prezzi inferiori al nominale: verrà incassato al termine delle operazioni edificatorie in corso presso il quartiere di Cascina Merlata. Gli amministratori dopo valutazione dell'attuale situazione economico-finanziaria in cui verte la società collegate e presa visione dei dati contabili al 31 dicembre 2025, hanno ritenuto prudentiale stanziare un fondo svalutazione specifico di Euro 605.595, a copertura dei rischi di edificazione e successiva vendita degli immobili siti nel quartiere di Cascina Merlata.

Il valore residuo rappresenta la quota di finanziamento, per nominali di Euro 446.626, fruttifero di interessi.

**CONSOCI (Collegata)**

La società collegata sta affrontando un periodo di riorganizzazione aziendale e di operazioni legate al recupero dei crediti accumulati negli ultimi esercizi: in particolare nella gestione di un credito verso Energa Group srl in fallimento. Il credito è stato integralmente svalutato dopo valutazione prudenziale effettuata dagli Amministratori. La società è stata posta in liquidazione volontaria in data 1/12/2025.

**IMMOBILIARE BOFFALORA (Collegata)**

Nel corso dell'esercizio, sulla base del risultato negativo rilevato sul bilancio 2022, è stata deliberata la copertura delle perdite per complessivi Euro 608.885. Delta Ecopolis ha rilevato la copertura della propria quota, tramite rinuncia a parte del credito finanziario per Euro 155.000 a costituzione di una riserva appositamente costituita: il credito era già stato parzialmente svalutato in esercizi passati.

Il credito residuo è iscritto a Bilancio per un valore di Euro 134.087 (incluso il saldo di fusione derivante dalla Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Soc. Coop.), ritenuto congruo con le valutazioni di esigibilità. I tempi di incasso del credito sono legate alle operazioni che metterà in atto la collegata per monetizzare il valore dei propri asset.

**COOP. UNITARIA CERTOSA (Altre)**

La Cooperativa di scopo, costituita nel 2022, è stata finanziata per complessivi Euro 70.000 per sostenere i costi pre-operativi dell'intervento di costruzione programmato in zona Bovisa a Milano.

**UNITARIA BONOLA (Altre)**

La Cooperativa di scopo, costituita nel 2024, è stata finanziata per complessivi Euro 125.000 per sostenere i costi pre-operativi dell'intervento di costruzione programmato in zona Bonola a Milano.

**UNITARIA PORTA ROMANA (Altre)**

La Cooperativa di scopo, costituita nel 2025, è stata finanziata per complessivi Euro 10.000 per sostenere i costi pre-operativi dell'intervento di costruzione programmato in zona Porta Romana a Milano.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

| Denominazione            | Città, se in Italia, o Stato estero | Codice fiscale (per imprese italiane) | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Ecopolis Servizi S.r.l.  | Milano                              | 07424360969                           | 7.340.000        | 38.524                                   | 8.131.291                | 7.688.136               | 94,55%               | 7.791.149                                  |
| Fondazione Cotica ETS    | Milano                              | 97836000154                           | 55.000           | 25.968                                   | 80.784                   | 80.784                  | 100,00%              | 55.000                                     |
| Cultura e Servizi S.r.l. | Milano                              | 08019270969                           | 20.000           | (37.872)                                 | (34.003)                 | (34.003)                | 100,00%              | 16.696                                     |
| Totale                   |                                     |                                       |                  |                                          |                          |                         |                      | 7.862.845                                  |

**ECOPOLIS SERVIZI SRL**

Nel corso del 2023, sono state riacquisite quote della controllata Ecopolis Servizi per un valore nominale del Capitale di Euro 150.000, portando così la partecipazione dal 92,51% al 94,55%.

Ecopolis Servizi è la società operativa di LUM e ha la funzione di assistere sia la Cooperativa sia le società di scopo partecipate dalla stessa.

**CULTURA E SERVIZI SRL**

La società gestisce le attività sociali della Cooperativa, compresa la gestione dello Spazio Teatro 89, pertanto non si attende la generazione di redditi distribuibili.

Data l'importanza nella gestione della socialità, la Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la controllata per la fornitura di servizi a favore dei soci per complessivi Euro 40.000 annui. Il Bilancio chiuso al 31/12/2024 rileva una perdita dell'esercizio pari a Euro 37.872, che riduce di oltre un terzo il capitale sociale, rendendo necessari i provvedimenti di copertura e ricostituzione del Patrimonio Netto come previsto dagli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482-bis, quarto, quinto e sesto comma, 2482-ter, 2484, primo comma, numero 4) del codice civile. Tuttavia, la copertura della perdita rilevata nell'esercizio 2022 è stata sospesa entro il quinto anno successivo in adesione all'art. 6 del DL 23/2020, convertito dalla L. 5 giugno 2020, n. 40 e modificato dall' art. 1 della L. n. 178 del 30 /12/2020: tale norma aveva previsto la sospensione degli effetti previsti dai citati articoli di legge con la possibilità

di coprire la perdita generata nell'esercizio 2020 entro il quinto anno successivo: tale norma è stata ulteriormente prorogata con il comma 9 dell'articolo 3 del DL 198 del 29 dicembre 2022. Con tali premesse, si è quindi deliberata la copertura della perdita 2023 e delle perdite antecedenti il 2019, ed il rinvio a nuovo della perdita 2022. La partecipazione è stata quindi svalutata per Euro 23.304. Il Bilancio al 31/12/2025 non è ancora disponibile alla data di redazione del presente documento.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

| Denominazione                | Città, se in Italia, o Stato estero | Codice fiscale (per imprese italiane) | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| La Nostra Piazza S.r.l.      | Milano                              | 10521610963                           | 300.000          | 924.835                                  | 1.436.802                | 718.401                 | 50,00%               | 200.000                                    |
| Città Contemporanea S.p.A.   | Milano                              | 02506210356                           | 5.900.000        | 654.736                                  | 9.194.158                | 4.019.686               | 43,72%               | 4.948.358                                  |
| Consoci Energie S.r.l.       | Milano                              | 08287190964                           | 10.000           | 64.370                                   | (871.773)                | (435.887)               | 50,00%               | -                                          |
| Gas Più Energie S.r.l.       | Milano                              | 01117120574                           | 400.000          | 147.311                                  | 632.270                  | 206.752                 | 32,70%               | 271.216                                    |
| Immobiliare Boffarola S.r.l. | Milano                              | 06085930961                           | 40.000           | 2.756                                    | 56.838                   | 21.314                  | 37,50%               | 15.693                                     |
| <b>Totale</b>                |                                     |                                       |                  |                                          |                          |                         |                      | 5.435.267                                  |

### LA NOSTRA PIAZZA SRL

La Società è stata costituita dai soci Abitare soc. coop. e Delta Ecopolis soc. coop. al fine della realizzazione di un nuovo intervento composto da 4 edifici per un totale di 58 alloggi e 2 unità commerciali nel quartiere milanese di Niguarda.

Il 2025 è stato caratterizzato dal completamento dei lavori di urbanizzazione dell'area e la messa in liquidazione della Società a seguito della realizzazione delle vendite di tutti gli alloggi e unità commerciali edificate.

Nel 2026 è atteso lo scioglimento della Società che determinerà per i Soci un'ottima remunerazione vista l'ottima performance raggiunta dalla realizzazione dell'intervento.

### CITTA' CONTEMPORANEA SPA

La Società, costituita in data 18/11/2011, ha per oggetto sociale l'attività immobiliare ed edificatoria in genere, a destinazione residenziale, da sviluppare in Milano tra le Vie Gallarate e Daimler, inserito in un Programma Integrato di Intervento e in un Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree complessivamente denominate "Cascina Merlata".

Sono in corso i lavori per la realizzazione degli ultimi lotti: a conclusione dei lavori la società collegata avrà realizzato complessivamente oltre 600 alloggi.

### CONSOCI ENERGIE SRL

La società è stata posta in liquidazione volontaria con decorrenza 2 dicembre 2025.

Dopo aver ceduto a titolo oneroso le proprie attività a Gas Più Energie srl nel corso del 2024 ed aver effettuato le opportune analisi della situazione patrimoniale a finire, i soci LUM e 3T hanno ritenuto vi fossero le condizioni per procedere ad una liquidazione volontaria, basata sulla sostanziale esigibilità dei crediti commerciali netti esposti a bilancio. Le attività sono al momento concentrate sullo smobilizzo del castelletto fidejussioni a suo tempo rilasciato ai distributori nazionali e locali, oltre all'Agenzia delle Dogane, che permette a sua volta di rientrare in possesso della liquidità vincolata e di liberare definitivamente le garanzie prestate dai soci.

### GAS PIU' ENERGIE SRL

Nel corso del 2023 è stato avviato da parte della società Gas Più s.r.l., partecipata dalla holding 3T s.r.l. già socia di Consoci Energie, un progetto volto a concentrare su un'unica realtà le attività di vendita di gas ed energia elettrica sino a qual momento promosse da diversi marchi e ragioni sociali. Il quadro generale è stato delineato da un piano industriale, redatto da una primaria società di revisione e consulenza, che ha evidenziato i punti di forza di un progetto che inevitabilmente crea efficienze su tutti i fronti. È stato pertanto proposto a LUM (allora denominata Delta Ecopolis) di essere parte attiva, sottoscrivendo una quota pari al 32,7% della società per un valore nominale pari a Euro 130.980. L'investimento complessivo è pari a Euro 271.216, comprensivi dell'acquisto delle quote iniziali da terzi e del

successivo aumento di capitale riservato con sovrapprezzo, a sua volta divenuto capitale sociale pro-quota. La compagine sociale si completa con la già citata 3T s.r.l. e in particolare con SGN s.r.l., società espressione dell'attuale Amministratore Delegato. Il nuovo veicolo è stato denominato Gas Più Energie s.r.l. (già Penta Energie s.r.l.), che può contare su oltre settemila punti di fornitura attivi tra gas ed energia elettrica. La cooperativa ha ritenuto strategica la partecipazione in tale veicolo, poiché le recenti fortissime oscillazioni dei prezzi dell'energia hanno portato ad un radicale cambiamento del mercato. Ciò che sino all'inizio del 2022 erano commodities illimitatamente disponibili e a buon mercato, sono diventate improvvisamente un fattore scarso e a caro prezzo. Il presidiare adeguatamente la catena di fornitura, divenendo soggetto consapevole, cliente e parte attiva della società, ci permette di agire e prendere decisioni con maggiore cognizione di causa e consapevolezza, con l'obiettivo di portare benefici ai soci della cooperativa sia in forma diretta che indiretta. Gas Più Energie, con sede a Melegnano ma le cui attività si estendono sino al Friuli Venezia Giulia con la filiale di Codroipo (UD), è una società giovane e dinamica con un notevole potenziale di sviluppo, sinergica rispetto alle attività della cooperativa. La società ha chiuso l'esercizio 2025 con un risultato positivo, la cui quantificazione definitiva resta subordinata alla determinazione del carico fiscale attualmente in fase di definizione. Si evidenzia inoltre il buon esito del processo di integrazione dei portafogli clienti delle società Consoci, Miro e Gas Più, con un saldo commerciale complessivamente positivo.

Nel corso dell'esercizio sono stati avviati i cosiddetti servizi a valore aggiunto (VAS), tipici del settore, quali impianti fotovoltaici, wallbox e soluzioni domotiche, sviluppati attraverso società dedicate. È stata altresì costituita la comunità energetica E'-Certa, operativa su scala nazionale.

È stato inoltre completato un rilevante progetto in ambito di intelligenza artificiale applicata al customer care, che ha ottenuto un significativo riscontro anche a livello mediatico.

Nonostante un contesto caratterizzato da criticità nei mercati energetici, la società ha consolidato una buona credibilità sia nei confronti dei fornitori di materia prima sia del sistema creditizio, che, unitamente ai soci, sta supportando il percorso di sviluppo.

Con riferimento al 2026, è già stato avviato un percorso di crescita anche per linee esterne, mediante l'acquisizione di portafogli clienti e rami d'azienda, con l'obiettivo di incrementare i volumi gestiti, mantenendo al contempo elevati standard di redditività e qualità del credito.

IMMOBILIARE BOFFALORA SRL

Nel corso dell'esercizio 2023, sulla base del risultato negativo rilevato sul bilancio 2022, è stata deliberata la copertura delle perdite per complessivi Euro 608.885. LUM (allora denominata Delta Ecopolis) e la Cooperativa incorporata (Degradi) hanno rilevato la copertura della propria quota, rispettivamente, per Euro 152.214 e Euro 76.107, tramite rinuncia a parte del credito finanziario a costituzione di una riserva appositamente costituita. Nel corso dell'esercizio non vi sono aggiornamenti da segnalare.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Area geografica | Crediti immobilizzati verso controllate | Crediti immobilizzati verso collegate | Crediti immobilizzati verso altri | Totale crediti immobilizzati |
|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Italia          | 3.591.112                               | 580.712                               | 287.681                           | 4.459.505                    |
| Totale          | 3.591.112                               | 580.712                               | 287.681                           | 4.459.505                    |

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

|                                 | Valore contabile | Fair value |
|---------------------------------|------------------|------------|
| Partecipazioni in altre imprese | 2.726.911        | 2.726.911  |

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

| Descrizione                                       | Valore contabile | Fair value       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Genera S.p.A                                      | 78.160           | 78.160           |
| Unipol Assicurazioni                              | 5.431            | 5.431            |
| Finabita S.p.A                                    | 56.895           | 56.895           |
| Banca di Credito Cooperativo di Milano            | 983              | 983              |
| Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo | 117.150          | 117.150          |
| Unitaria Porta Romana                             | 260              | 260              |
| Circoli Ricreativi                                | 103              | 103              |
| Coop Lombardia SC                                 | 6.743            | 6.743            |
| Cooperfidi S.c.r.l.                               | 32.946           | 32.946           |
| Unitaria Certosa SC                               | 260              | 260              |
| Fondo Re-City                                     | 235.356          | 235.356          |
| Settimo Borgo S.r.l.                              | 6.450            | 6.450            |
| Società di Gestione dei Circoli Cooperativi       | 103              | 103              |
| ènostra SC                                        | 150              | 150              |
| Circolo Familiare Unità Proletaria                | 26               | 26               |
| Confircoop S.c.r.l.                               | 1.033            | 1.033            |
| Nuova Coopservizi SC                              | 1.500            | 1.500            |
| GM Gestione Multiservice                          | 51.932           | 51.932           |
| Redo SGR S.p.A. Società Benefit                   | 2.128.590        | 2.128.590        |
| Unitaria Bonola                                   | 260              | 260              |
| Unitaria Lambrate                                 | 260              | 260              |
| Coop. Unitaria Abitare Milano Soc. Coop.          | 500              | 500              |
| Altre non rilevanti                               | 1.820            | 1.820            |
| <b>Totale</b>                                     | <b>2.726.911</b> | <b>2.726.911</b> |

## Attivo circolante

### Rimanenze

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 26.607.821          | 28.812.470          | (2.204.649) |

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Di seguito si espone il dettaglio delle rimanenze al 31 dicembre 2025. Ai fini di una adeguata comprensione delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riportano i dati di apertura aggregati della Cooperativa incorporante e delle Cooperative incorporate.

| Descrizione           | Saldo 31/12/2025 | Saldo 31/12/2024 | Variazione |
|-----------------------|------------------|------------------|------------|
|                       |                  |                  |            |
| SOTTOTETTI VIA SAPRI  | 1.120.721        | 766.799          | 353.922    |
| SOTTOTETTI VIA TRENNO | 15.528           | 15.528           | -          |
| INTERVENTO AREA AI    | 12.322.356       | 12.193.107       | 129.249    |

| Descrizione                                   | Saldo 31/12/2025  | Saldo 31/12/2024  | Variazione         |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| INTERVENTO GERENZANO                          | 2.451.977         | 2.451.977         | -                  |
| INTERVENTO CANNETO PAVESE                     | 99.036            | 99.036            | -                  |
| PARABIAGO (TERRENO)                           | 1.507.278         | 1.476.762         | 30.516             |
| POGLIANO M.SE - VIA MORONI (TERRENO)          | 1.036.269         | 1.028.669         | 7.600              |
| Arrotondamento per quadratura Conto Economico | -                 | -                 | 1                  |
| <b>TOTALE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE</b>  | <b>18.553.165</b> | <b>18.031.878</b> | <b>521.287</b>     |
| INTERVENTO LOTTO R13                          | 1.695.649         | 1.974.886         | (279.237)          |
| ALLOGGI - BOX VIA TAVIANI 13                  | 72.502            | 229.000           | (156.498)          |
| N. 2 ALLOGGI VIA CIMBARDI 22                  | 169.000           | 169.000           | -                  |
| N. 4 BOX ROZZANO                              | 32.000            | 32.000            | -                  |
| N. 1 BOX TREZZANO                             | 10.572            | 10.572            | -                  |
| N. 2 CANTINE VIA PALERMO                      | 12.870            | 12.870            | -                  |
| SENAGO (APPARTAMENTI E BOX)                   | 50.456            | 50.456            | -                  |
| Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop          | 198.000           | 198.000           | -                  |
| Milano - Fratelli Zoia                        | 196.935           | 196.935           | -                  |
| Trezzano SN - TR5                             | 565.000           | 565.000           | -                  |
| Milano - Conca Fallata                        | 173.077           | 173.077           | -                  |
| Bareggio                                      | 437.346           | 876.885           | (439.539)          |
| Rozzano 2RZ/6 2 - via cooperazione            | 1.747.596         | 1.747.596         | -                  |
| San Martino                                   | 292.722           | 260.880           | 31.842             |
| Via Cimarosa 1, Pioltello                     | 1.842.305         | 2.170.653         | (328.348)          |
| Arrotondamento                                | 1                 | (1)               | 2                  |
| <b>TOTALE PRODOTTI FINITI</b>                 | <b>7.496.031</b>  | <b>8.667.809</b>  | <b>(1.171.778)</b> |
| ACCONTI A FORNITORI X INTERVENTI              | 195.655           | 1.749.813         | (1.554.158)        |
| CAPARRE CONFIRMATORIE                         | 200.000           | 200.000           | -                  |
| <b>ACCONTI</b>                                | <b>395.655</b>    | <b>1.949.813</b>  | <b>(1.554.158)</b> |

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Lavori in corso su ordinazione</b> | 18.031.878                 | 521.287                   | 18.553.165               |
| <b>Prodotti finiti e merci</b>        | 8.667.809                  | (1.334.748)               | 7.496.031                |
| <b>Acconti</b>                        | 1.949.813                  | (1.554.158)               | 395.655                  |
| <b>Totale rimanenze</b>               | 28.649.500                 | (2.367.619)               | 26.444.851               |

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

|                                                          | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita</b> | 162.970                    | 162.970                   | 162.970                  |

Le immobilizzazioni destinate alla vendita sono rappresentate da alloggi in via Rizzardi in attesa di rogito.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 10.064.327          | 7.792.802           | 2.271.525  |

### Variazioni e 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 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>             | 2.414.154                  | 335.659                   | 2.749.813                | 2.749.813                        | -                                |
| <b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b> | 557.414                    | (23.358)                  | 534.056                  | 534.056                          | -                                |
| <b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>   | 415.833                    | 145.251                   | 561.084                  | 561.084                          | -                                |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>                 | 2.902.257                  | 1.446.598                 | 4.348.855                | 1.806.806                        | 2.542.049                        |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>               | 1.503.144                  | 367.375                   | 1.870.519                | 1.357.823                        | 512.696                          |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>                    | 7.792.802                  | 2.271.525                 | 10.064.327               | 7.009.582                        | 3.054.745                        |

I “**Crediti verso clienti**” al 31/12/2025 sono così costituiti:

| Descrizione                | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione     |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Clienti per fatture emesse | 3.161.416        | 3.448.717        | (287.301)      |
| Fatture da emettere        | 849.981          | 389.501          | 460.480        |
| Fondo svalutazione crediti | (1.288.799)      | (1.448.851)      | 160.052        |
| Effetti attivi             | 27.215           | 24.786           | 2.429          |
| Arrotondamenti             | -                | 1                | (1)            |
| <b>TOTALE</b>              | <b>2.749.813</b> | <b>2.414.154</b> | <b>335.659</b> |

I crediti verso clienti sono frazionati in molteplici saldi di importo singolarmente non rilevante rispetto al totale. Prosegue l'attenzione posta nei confronti delle morosità per recupero di crediti e l'eventuale definizione di accordi a saldo e stralcio o piani di rientro concordati e monitorati: spesso il recupero degli importi in contenzioso o di critica esigibilità comportano lunghi tempi per la definizione di pratiche legali di recupero di posizioni di critica esigibilità. Il rischio di inesigibilità è stato contabilmente valutato accantonando apposito fondo svalutazione crediti, senza che tale accantonamento precluda l'impegno nel recupero dell'importo dovuto

I “**Crediti verso imprese controllate**” e i “**Crediti verso imprese collegate**”, al 31/12/2025 sono così costituiti:

| Descrizione                            | Importo |
|----------------------------------------|---------|
| Ecopolis Servizi Srl (controllata)     | 494.056 |
| Fondazione Cotica ETS (controllata)    | 40.000  |
| Città Contemporanea S.p.A. (collegata) | 561.084 |

I “**Crediti tributari**” al 31/12/2025 sono così costituiti:

| Descrizione                                    | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Variazione |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Crediti IVA                                    | 585.448    | 350.113    | 235.335    |
| Crediti IRES                                   | 646.319    | 768.652    | (122.333)  |
| Crediti IRAP                                   | 58.278     | 73.388     | (15.110)   |
| Ritenute alla fonte                            | 11.290     | 12.155     | (865)      |
| Crediti per detrazioni fiscali (bonus fiscali) | 3.024.632  | 1.666.446  | 1.358.186  |
| Altri crediti fiscali                          | 22.888     | 16.202     | 6.686      |

| Descrizione                                       | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Crediti v/erario anticipo TFR (oltre l'esercizio) | -                | 15.299           | (15.299)         |
| Arrotondamenti                                    | -                | 2                | (2)              |
| <b>TOTALE</b>                                     | <b>4.348.855</b> | <b>2.902.257</b> | <b>1.446.598</b> |

Come indicato precedentemente nel presente documento, a seguito della pubblicazione dell'interpretazione dell'OIC circa il trattamento contabile delle detrazioni fiscali, sono stati rilevati i crediti derivanti da ECOBONUS, SUPERBONUS 110%, Bonus Facciate e Detrazioni per abbattimento barriere architettoniche. Alcuni dei crediti rilevati sono relativi a rate residue su detrazioni maturate in esercizi precedenti ed utilizzabili a riduzione del pagamento IRES in dichiarazione dei redditi.

Di seguito viene data esposizione della composizione dei crediti per detrazioni fiscali.

| Tipologia Lavori                                         | Anno Lavori | Valore Detrazione | Residui al 31/12/2025 | Scadenza       |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Caldaie Senago / Pogliana                                | 2017        | 9.068             | 1.814                 | Modello SC2027 |
| Impianti ACS via Di Vittorio                             | 2018        | 107.940           | 32.424                | Modello SC2028 |
| Impianto CT Cascina Cotica                               | 2019        | 300.000           | 120.000               | Modello SC2029 |
| Impianto CT via Giorgi                                   | 2020        | 54.440            | 27.220                | Modello SC2030 |
| CALDAIA 1-2-3                                            | 2020        | 48.840            | 24.420                | Modello SC2030 |
| Facciate via Trenno 15                                   | 2021        | 258.907           | 155.346               | Modello SC2031 |
| Facciate via Medea 19                                    | 2021        | 253.872           | 152.322               | Modello SC2031 |
| Serramenti appto Medea 10                                | 2022        | 2.600             | 1.820                 | Modello SC2032 |
| Facciate via Feltrinelli 13                              | 2022        | 266.801           | 186.760               | Modello SC2032 |
| BONUS 110 CACCIATORI 12I                                 | 2022        | 7.389             | 1.847                 | Modello SC2026 |
| Senago via 4 novembre - Caldaia                          | 2023        | 1.338             | 1.072                 | Modello SC2033 |
| Serramenti appto sub 16 Medea 11                         | 2023        | 3.225             | 2.576                 | Modello SC2033 |
| Serramenti appto sub 42 Medea 11                         | 2023        | 3.150             | 2.520                 | Modello SC2033 |
| Servoscala via Sapri (barriere 75%)                      | 2023        | 12.675            | 7.605                 | Modello SC2028 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio 1° tranche      | 2023        | 46.800            | 28.080                | Modello SC2028 |
| Sisma bonus Sapri condominio                             | 2023        | 41.121            | 20.560                | Modello SC2027 |
| Gorlini SUPERBONUS (condominio)                          | 2023        | 301.791           | 150.896               | Modello SC2027 |
| BONUS 110 CACCIATORI                                     | 2023        | 58.471            | 29.235                | Modello SC2027 |
| CT ZANZOTTERA                                            | 2023        | 20.925            | 16.740                | Modello SC2033 |
| MICROELEVATORE BIBLIOTECA (BARRIERE ARCH. 75%)           | 2023        | 5.223             | 3.134                 | Modello SC2028 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio 2° e 3° tranche | 2024        | 223.561           | 178.848               | Modello SC2029 |
| CT Sapri Condominio                                      | 2024        | 75.279            | 67.752                | Modello SC2034 |
| Montascale Groppello                                     | 2024        | 7.644             | 6.116                 | Modello SC2029 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio 4° tranche      | 2025        | 112.508           | 112.510               | Modello SC2034 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio                 | 2025        | 5.494             | 5.490                 | Modello SC2034 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio 5° tranche      | 2025        | 164.870           | 164.870               | Modello SC2034 |
| Ascensori/barriere arch.SAPRI condominio 6° tranche      | 2025        | 164.870           | 164.870               | Modello SC2034 |
| Riqualfic.Monte Piana 12                                 | 2025        | 351.057           | 351.060               | Modello SC2034 |
| Riqualfic. Di Vittorio 41/43                             | 2025        | 1.006.716         | 1.006.720             | Modello SC2034 |
| Arrotondamenti                                           |             |                   | 5                     |                |
| <b>TOTALE</b>                                            |             | <b>3.916.575</b>  | <b>3.024.632</b>      |                |

I crediti tributari da detrazioni fiscali con scadenza superiore all'esercizio sono pari a Euro 2.542.049, di cui Euro 1.046.621 con scadenza superiore ai 5 anni.

I "Crediti verso altri" al 31/12/2025 sono così costituiti:

| Descrizione                                    | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione     |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Crediti verso fornitori                        | 21.107           | 25.232           | (4.125)        |
| Crediti verso liquidatori                      | 43.515           | 43.515           | -              |
| Crediti verso soci                             | 91.243           | 74.601           | 16.642         |
| Altri crediti (entro l'esercizio)              | 305.552          | 538.997          | (233.445)      |
| Crediti verso Settimo Borgo                    | 1.056.669        | 1.056.669        | -              |
| Fondo svalutazione crediti diversi             | (160.263)        | (752.870)        | 592.607        |
| Depositi cauzionali attivi (oltre l'esercizio) | 512.696          | 517.000          | (4.304)        |
| <b>Totale</b>                                  | <b>1.870.519</b> | <b>1.503.144</b> | <b>367.375</b> |

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Area geografica                                                  | Italia            | Totale            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>     | 2.749.813         | 2.749.813         |
| <b>Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante</b> | 534.056           | 534.056           |
| <b>Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante</b>   | 561.084           | 561.084           |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>         | 4.348.855         | 4.348.855         |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>       | 1.870.519         | 1.870.519         |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>            | <b>10.064.327</b> | <b>10.064.327</b> |

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

| Descrizione                | Totale           |
|----------------------------|------------------|
| Saldo al 31/12/2024        | 1.448.851        |
| Utilizzo nell'esercizio    | (160.052)        |
| Accantonamento esercizio   | -                |
| <b>Saldo al 31/12/2025</b> | <b>1.288.799</b> |

Sulla base di un'approfondita e puntuale analisi dell'esigibilità, basata anche su comunicazioni e rapporti dei legali che seguono le pratiche di recupero, si è utilizzato il fondo svalutazione per chiudere posizioni inesigibili.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 4.663.561           | 9.905.823           | (5.242.262) |

|                                                                           | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Altri titoli non immobilizzati</b>                                     | 9.905.823                  | (5.242.262)               | 4.663.561                |
| <b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b> | <b>9.905.823</b>           | <b>(5.242.262)</b>        | <b>4.663.561</b>         |

La voce in esame accoglie gli investimenti temporanei di liquidità effettuati dalla Cooperativa.

Si precisa che la polizza a capitalizzazione garantita stipulata con UnipolSai Assicurazioni nel 2015 (valore nominale di Euro 7.540.000), ed iscritta in portafoglio al 31/12/2024, è giunta a naturale scadenza contrattuale. In data 28/01/2025 tale titolo è stato liquidato, generando un incasso complessivo pari a Euro 9.110.744, al netto dei relativi costi di smobilizzo.

La liquidità riveniente da tale operazione è stata parzialmente reimpiegata nel corso dell'esercizio 2025 tramite la sottoscrizione di un nuovo strumento finanziario-assicurativo denominato 'Polizza Utmost PanEurope dac'. Tale strumento è stato selezionato per ottimizzare la gestione della liquidità, con l'obiettivo di ricercare rendimenti superiori rispetto alle tradizionali giacenze bancarie, mantenendo al contempo un adeguato profilo di liquiditabilità e controllo del rischio.

Oltre al suddetto strumento, la voce include Euro 664.561 relativi a polizze a capitalizzazione garantita ereditate dalla pregressa operazione di fusione, le quali hanno generato nell'esercizio un rendimento pari a Euro 8.593.

La classificazione di tutti i suddetti titoli nell'attivo circolante, quali attività finanziarie non immobilizzate, è determinata dalla loro natura: si tratta infatti di impieghi temporanei di liquidità in strumenti finanziari liquidabili anticipatamente su richiesta della Cooperativa, non soggetti a forti oscillazioni del valore di mercato e caratterizzati da rendimenti attesi e/o garantiti più vantaggiosi rispetto a quanto riconosciuto sulle ordinarie disponibilità liquide bancarie.

Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 10.719.638          | 4.222.958           | 6.496.680  |

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali     | 4.150.873                  | 6.496.265                 | 10.647.138               |
| Assegni                        | 2.407                      | 7.986                     | 10.393                   |
| Denaro e altri valori in cassa | 69.678                     | (7.571)                   | 62.107                   |
| Totale disponibilità liquide   | 4.222.958                  | 6.496.680                 | 10.719.638               |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 275.491             | 247.194             | 28.297     |

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

|                 | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi    | 12.759                     | (6.866)                   | 5.893                    |
| Risconti attivi | 234.435                    | 35.163                    | 269.598                  |

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | 247.194                    | 28.297                    | 275.491                  |

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 245.989.319         | 242.671.093         | 3.318.226  |

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

|                                                                  | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni |            | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                  |                            | Altre destinazioni                                   | Incrementi       | Decrementi |                       |                          |
| Capitale                                                         | 916.055                    | -                                                    | 1.314.025        | (44.088)   |                       | 2.185.992                |
| Riserve di rivalutazione                                         | 182.334.285                | -                                                    | -                | -          |                       | 182.334.285              |
| Riserva legale                                                   | 15.224.777                 | 376.800                                              | -                | -          |                       | 15.601.577               |
| Altre riserve                                                    |                            |                                                      |                  |            |                       |                          |
| Riserva straordinaria                                            | 11.603.808                 | 841.521                                              | -                | -          |                       | 12.445.329               |
| Riserva avanzo di fusione                                        | 43.197                     | -                                                    | -                | -          |                       | 43.197                   |
| Varie altre riserve                                              | 30.803.668                 | -                                                    | 1.151            | -          |                       | 30.804.819               |
| Totale altre riserve                                             | 42.450.673                 | 841.521                                              | 1.151            | -          |                       | 43.293.345               |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 489.302                    | -                                                    | 51.892           | -          |                       | 541.194                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                   | 1.256.001                  | (1.256.001)                                          | -                | -          | 2.032.926             | 2.032.926                |
| Totale patrimonio netto                                          | 242.671.093                | (37.680)                                             | 1.367.068        | (44.088)   | 2.032.926             | 245.989.319              |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione            | Importo    |
|------------------------|------------|
| Riserva ex Lege 904/77 | 28.912.113 |
| Altre Riserve          | 1.892.706  |
| Totale                 | 30.804.819 |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

|                          | Importo     | Possibilità di utilizzazione |
|--------------------------|-------------|------------------------------|
| Capitale                 | 2.185.992   | B                            |
| Riserve di rivalutazione | 182.334.285 | A,B                          |
| Riserva legale           | 15.601.577  | A,B,D                        |
| Altre riserve            |             |                              |

|                                                                  | Importo     | Possibilità di utilizzazione |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Riserva straordinaria                                            | 12.445.329  | A,B,D                        |
| Riserva avanzo di fusione                                        | 43.197      | A,B,D                        |
| Varie altre riserve                                              | 30.804.819  | A,B,D                        |
| Totale altre riserve                                             | 43.293.345  |                              |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 541.194     | B                            |
| Totale                                                           | 243.956.393 |                              |

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

| Descrizione            | Importo    | Possibilità di utilizzazioni |
|------------------------|------------|------------------------------|
| Riserva ex Lege 904/77 | 28.912.113 | A,B,D                        |
| Altre Riserve.         | 1.892.706  | A,B,D                        |
| Totale                 | 30.804.819 |                              |

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

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater.

|                            | Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 489.302                                                         |
| Variazioni nell'esercizio  |                                                                 |
| Rilascio a conto economico | 51.892                                                          |
| Valore di fine esercizio   | 541.194                                                         |

In data 13/09/2021 era stato sottoscritto con BPER Banca un prodotto derivato OTC legato alla variazione dei tassi di interesse (Interest rate Swap variabile contro fisso), come copertura del 50% del valore originario del mutuo di Euro 8 milioni gravante sullo stabile di via Gorlini. L'adeguamento della riserva di Patrimonio Netto al 31/12/2025 è stato effettuato sulla base del "fair Value" del prodotto con contropartita l'immobilizzazione finanziaria nell'Attivo dello Stato Patrimoniale. La riserva non è disponibile in quanto legata all'oscillazione del valore del derivato per l'intera durata contrattuale.

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

|                                           | Capitale sociale | Riserva legale | Altre riserve | Risultato d'esercizio | Totale      |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------------|-------------|
| All'inizio dell'esercizio precedente      | 82.898           | 14.024.136     | 153.448.019   | 268.130               | 167.823.183 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio |                  |                |               |                       |             |
| - attribuzione dividendi                  |                  |                |               |                       |             |
| - altre destinazioni                      |                  |                |               |                       |             |
| Altre variazioni                          |                  |                |               |                       |             |

|                                                | Capitale sociale | Riserva legale | Altre riserve | Risultato d'esercizio | Totale      |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------------|-------------|
| - Incrementi                                   | 133.391          | 1.200.641      | 71.826.243    |                       | 73.160.275  |
| - Decrementi                                   | (37.845)         |                | (2)           | (268.130)             | (305.977)   |
| - Riclassifiche                                | 737.611          |                |               |                       | 737.611     |
| Risultato dell'esercizio precedente            |                  |                |               | 1.256.001             | 1.256.001   |
| <b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b> | 916.055          | 15.224.777     | 225.274.260   | 1.256.001             | 242.671.093 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio      |                  |                |               |                       |             |
| - attribuzione dividendi                       |                  |                |               |                       |             |
| - altre destinazioni                           |                  |                |               |                       |             |
| Altre variazioni                               |                  |                |               |                       |             |
| - Incrementi                                   | 1.314.025        | 376.800        | 894.564       |                       | 2.585.389   |
| - Decrementi                                   | (44.088)         |                |               | (1.256.001)           | (1.300.089) |
| - Riclassifiche                                |                  |                |               |                       |             |
| Risultato dell'esercizio corrente              |                  |                |               | 2.032.926             | 2.032.926   |
| <b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>   | 2.185.992        | 15.601.577     | 226.168.824   | 2.032.926             | 245.989.319 |

Ricordiamo che per le Cooperative esiste il divieto di distribuzione ai soci delle riserve di patrimonio.

Al 31 dicembre 2025 gli immobili di proprietà erano stati rivalutati a norma di legge iscrivendo come contropartita una riserva non distribuibile e non disponibile per copertura perdite, in quanto non tassata. A seguito della parziale cessione degli immobili rivalutati, la quota di relativa riserva è stata "affrancata" per Euro 14.250.746, quindi resa disponibile. Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

| Riserve        | Rivalutazione |
|----------------|---------------|
| Legge 74/1952  | 10.257.981    |
| Legge 576/1975 | 139.344       |
| Legge 72/1983  | 436.592       |
| DL 185/2008    | 171.500.368   |

## Fondi per rischi e oneri

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

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 1.817.818           | 1.939.969           | (122.151)  |

|                                   | Fondo per imposte anche differite | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | 1.416.127                         | 523.842     | 1.939.969                       |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                   |             |                                 |
| Accantonamento nell'esercizio     | 85.538                            | -           | 85.538                          |
| Utilizzo nell'esercizio           | -                                 | (207.689)   | (207.689)                       |
| <b>Totale variazioni</b>          | 85.538                            | (207.689)   | (122.151)                       |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   | 1.501.665                         | 316.153     | 1.817.818                       |

La parziale cessione degli immobili rivalutati comporta la rilevazione di una plusvalenza fiscale maggiore di quella civilistica iscritta in contabilità, a causa della necessità di tassare anche la quota di rivalutazione. Nel corso dell'esercizio 2025, come peraltro avvenuto negli esercizi precedenti, la plusvalenza fiscale rilevata ha comportato un

carico fiscale significativo. Inoltre, la Cooperativa, a seguito delle opere di ristrutturazione immobili sta accumulando crediti fiscali per detrazioni da utilizzare nei prossimi 10 anni a compensazione dell'imposta IRES. Per questi motivi si è optato per la dilazione in 5 anni dell'imposta derivante dalla ripresa delle plusvalenze fiscali: si è quindi iscritto un fondo imposte differite complessivo di Euro 1.501.665.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2025, pari a Euro 316.153, risulta così composta.

| Descrizione                      | 31/12/2025 |
|----------------------------------|------------|
| Fondo controversie legali        | 128.984    |
| Fondo manutenzioni straordinarie | 71.579     |
| Fondo interventi imprevisti      | 115.590    |

Nel corso dell'esercizio 2025 il fondo manutenzioni straordinarie è stato utilizzato per Euro 207.590.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 660.261             | 906.217             | (245.956)  |

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 906.217                                            |
| Variazioni nell'esercizio     |                                                    |
| Accantonamento nell'esercizio | 98.055                                             |
| Utilizzo nell'esercizio       | 344.011                                            |
| Totale variazioni             | (245.956)                                          |
| Valore di fine esercizio      | 660.261                                            |

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Il fondo esclude le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

## Debiti

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

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 157.901.779         | 159.803.611         | (1.901.832) |

## Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

|                                                                   | 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 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>                        | 78.477.044                 | (3.410.092)               | 75.066.952               | 60.242.179                       | 14.824.773                       | -                                           |
| <b>Debiti verso banche</b>                                        | 62.146.395                 | 1.519.671                 | 63.666.066               | 9.430.911                        | 54.235.155                       | 38.174.349                                  |
| <b>Debiti verso altri finanziatori</b>                            | 3.213.453                  | 35.059                    | 3.248.512                | -                                | 3.248.512                        | -                                           |
| <b>Acconti</b>                                                    | 1.689.174                  | 835.986                   | 2.525.160                | 2.525.160                        | -                                | -                                           |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 3.420.758                  | 134.802                   | 3.561.276                | 3.561.276                        | -                                | -                                           |
| <b>Debiti verso imprese controllate</b>                           | 1.395.000                  | (79.847)                  | 1.315.153                | 1.315.153                        | -                                | -                                           |
| <b>Debiti verso imprese collegate</b>                             | 410.784                    | (235.751)                 | 169.317                  | 169.317                          | -                                | -                                           |
| <b>Debiti tributari</b>                                           | 2.421.029                  | (521.871)                 | 1.899.158                | 1.899.158                        | -                                | -                                           |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 111.100                    | (14.346)                  | 96.754                   | 96.754                           | -                                | -                                           |
| <b>Altri debiti</b>                                               | 6.518.874                  | (165.443)                 | 6.353.431                | 1.023.096                        | 5.330.335                        | -                                           |
| <b>Totale debiti</b>                                              | 159.803.611                | (1.901.832)               | 157.901.779              | 80.263.004                       | 77.638.775                       | 38.174.349                                  |

Nello stato patrimoniale i debiti commerciali e finanziari verso cooperative / consorzi e i debiti commerciali e finanziari verso soci sono iscritti tra gli altri debiti, mentre il prestito sociale è iscritto tra i debiti verso soci per finanziamenti.

#### Debiti verso soci per finanziamenti

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Prosegue il trend di riduzione del debito sia per la minor propensione al risparmio della base sociale, in particolare della generazione più giovane, sia per l'utilizzo dei risparmi sociali da destinare all'acquisto di casa.

I finanziamenti dei soci di Cooperative non sono soggetti a clausole di postergazione; la composizione, suddivisa secondo la durata, è la seguente (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.):

| Descrizione                                       | Tasso medio lordo | 31/12/2025        | 31/12/2024        | Variazione         |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Prestito sociale ordinario                        | 0,8%              | 47.136.928        | 48.745.736        | (1.608.808)        |
| Prestito su eccedenze                             | 0%                | 10.329            | 82.911            | (72.582)           |
| Depositi per graduatoria indivisa                 | 0%                | 400.000           | 355.000           | 45.000             |
| Deposito vincolato 18 mesi                        | 1,50%             | 6.166.000         | 7.717.000         | (1.551.000)        |
| Deposito vincolato 30 mesi                        | 2,00%             | 11.275.000        | 12.983.000        | (1.708.000)        |
| Prestito vincolato a 48 mesi                      | 2,50%             | 5.870.000         | 3.509.000         | 2.361.000          |
| Prestito vincolato a 3 anni emissione 2022        | 1,50%             | 0                 | 838.689           | (838.689)          |
| Prestito vincolato a 3 anni emissione 2023        | 3,00%             | 1.099.642         | 1.106.579         | (6.937)            |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2021        | 1,50%             | 374.885           | 371.342           | 3.543              |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2022        | 2,00%             | 1.290.186         | 1.322.780         | (32.595)           |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2023        | 3,00%             | 699.464           | 707.788           | (8.324)            |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2020       | 1,35%             | 357.769           | 354.230           | 3.539              |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2021       | 1,20%             | 237.812           | 235.697           | 2.115              |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2022       | 1,50%             | 134.381           | 132.906           | 1.475              |
| Prestito vincolato "YOUNG" 12 anni emissione 2021 | 1,60%             | 14.556            | 14.386            | 170                |
| <b>Totale</b>                                     |                   | <b>75.066.952</b> | <b>78.477.044</b> | <b>(3.410.092)</b> |

La voce comprende il finanziamento soci consistente nei libretti di risparmio sociale libero o vincolato. Le variazioni del Prestito sociale sono riassunte nella seguente tabella:

| Descrizione             | Importo    |
|-------------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2024     | 78.477.044 |
| Versamenti nel periodo  | 30.109.579 |
| Interessi capitalizzati | 682.475    |
| Prelievi                | 34.202.146 |
| Saldo al 31/12/2025     | 75.066.952 |

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio). Per la Cooperativa tale limite è pari a Euro

| Descrizione                                      | 31/12/2025  |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Valore del prestito sociale                      | 75.066.952  |
| Patrimonio netto di riferimento                  | 243.956.393 |
| Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto | 0,3077      |

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma di autofinanziamento prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal C.I.C.R., dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno. L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017. Le nuove disposizioni prevedono un limite massimo di raccolta di risparmio presso i propri soci non superiore al triplo del patrimonio. Solo qualora l'ammontare complessivo del prestito sociale superi tale limite (fino ad un massimo del quintuplo del patrimonio), il 30% del prestito sociale deve essere assistito da idonea garanzia. Gli altri provvedimenti della Banca d'Italia in relazione alle cooperative riguardano: a) Le modalità di prelievo: il prelievo non può essere a vista e la richiesta di rimborso deve essere comunicata con un preavviso non inferiore a 24 ore. b) L'indice di struttura finanziaria: nella nota integrativa deve essere evidenziato "l'indice di struttura finanziaria" dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI). La Banca d'Italia chiarisce che, al fine di rappresentare un corretto equilibrio finanziario, l'indice di struttura finanziaria deve essere uguale o maggiore di 1. Considerato che il prestito sociale ordinario è allocato fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è il seguente:

| Indice di struttura finanziaria                     |             | 31/12/2025         |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>(Pat + Dm/l) / AI</b>                            |             |                    |
| Patrimonio netto                                    |             | 247.158.765        |
| Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio): |             |                    |
| Prestito sociale entro 12 mesi                      | 60.242.179  |                    |
| verso banche oltre 12 mesi                          | 54.235.155  |                    |
| Acconti oltre 12 mesi                               | -           |                    |
| Altri debiti oltre 12 mesi                          | 5.330.335   |                    |
| Totale debiti medio/lunghi                          |             | 119.807.669        |
| <b>Totale Pat + Dm/l (A)</b>                        |             | <b>366.966.434</b> |
| Attivo Immobilizzato:                               |             |                    |
| I - Immateriali                                     | 479.122     |                    |
| II - Materiali                                      | 336.080.894 |                    |
| III finanziarie                                     | 21.025.722  |                    |
| <b>Totale AI (B)</b>                                |             | <b>357.585.738</b> |
| <b>Indice di struttura finanziaria (A/B)</b>        |             | <b>1,03</b>        |

Un indice di struttura finanziaria superiore a 1 evidenzia il raggiunto equilibrio finanziario tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Tale risultato è stato raggiunto nonostante la classificazione del prestito sociale libero interamente tra i debiti a breve: si ritiene tuttavia che tale debito possa essere considerato storicamente come una risorsa a medio-lungo termine. Inoltre, l'associazione a cui la Cooperativa aderisce, Legacoop Abitanti, ha emanato un regolamento che prevede, a maggior garanzia del prestito sociale il mantenimento di una quota di liquidità,

comprensiva dei crediti e titoli di facile liquidabilità, del 30% da raggiungere in tre anni a partire dal 2017. Per LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. tale obiettivo è stato mantenuto negli anni precedenti e nell'anno in corso. La situazione al 31 dicembre 2025 è la seguente:

| Descrizione                       | 31/12/2025        |
|-----------------------------------|-------------------|
| TOTALE TITOLI (Attivo Circolante) | 4.663.561         |
| TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE     | 10.719.638        |
| CREDITI FACILMENTI SMOBILIZZABILI | 7.009.582         |
| <b>TOTALE LIQUIDITA'</b>          | <b>22.392.781</b> |
| <b>PRESTITO SOCIALE</b>           | <b>75.066.952</b> |

### Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, di Euro 63.666.066, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Per Euro 38.174.349 hanno scadenza superiore ai 5 anni.

### Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori ammontano a Euro 3.248.512. Sono debiti con durata superiore ai 5 anni, costituiti da un finanziamento agevolato concesso dalla Regione Lombardia: questo finanziamento andrà restituito a partire dal 2028 in quindici anni, comprensivo delle rivalutazioni monetarie, senza corresponsione di interessi. La variazione è relativa all'incremento dell'indice Istat FOI per il 2025.

### Acconti

La voce accoglie prevalentemente gli acconti e delle caparre ricevute da soci e clienti, su operazioni di cessione di immobili iscritti tra le immobilizzazioni materiali o le rimanenze.

| Descrizione                      | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazioni     |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Anticipi da clienti              | 468.256          | 3.731            | 464.525        |
| Soci c/adesione                  | 295.630          | 345.630          | (50.000)       |
| Caparre intervento Parabiago     | 10.000           | -                | 10.000         |
| Caparre intervento R13           | 20.000           | 20.000           | -              |
| C/TO Assegnaz. R13               | 62.469           | 57.662           | 4.807          |
| C/TO Assegnaz. Gropello          | 77.358           | 127.313          | (49.955)       |
| C/TO Assegnaz. Via Rizzardi      | 85.631           | 76.031           | 9.600          |
| C/TO Assegnaz. Via Osma          | -                | 181.818          | (181.818)      |
| C/TO Assegnaz. Via Sapri         | 286.323          | 99.808           | 186.515        |
| C/TO Assegnaz. Via Gorlini       | 556.614          | 19.231           | 537.383        |
| C/TO Assegnaz. San Martino       | 53.141           | 21.831           | 31.310         |
| C/TO acconti acquirenti DEGRADI  | 599.738          | 651.621          | (51.883)       |
| C/TO acconti acquirenti Ferrieri | 10.000           | -                | -              |
| Altre caparre confirmatorie      | -                | 84.498           | (84.498)       |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>2.525.160</b> | <b>1.689.174</b> | <b>835.986</b> |

### Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto si tratta di debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

| Descrizione                    | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione     |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Debiti per fatture ricevute    | 1.783.010        | 2.203.677        | (420.667)      |
| Debiti per fatture da ricevere | 1.778.266        | 1.217.081        | 561.185        |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>3.561.276</b> | <b>3.420.758</b> | <b>140.518</b> |

**Debiti verso imprese controllate e collegate**

I debiti verso imprese controllate / collegate sono così costituiti:

| Descrizione                              | 31/12/2025 |
|------------------------------------------|------------|
| Ecopolis Servizi S.r.l. (controllata)    | 1.315.000  |
| Cultura e Servizi S.r.l. (controllata)   | 153        |
| Gas Più Energie S.r.l. (collegata)       | 163.828    |
| Immobiliare Boffalora S.r.l. (collegata) | 5.490      |

**Debiti tributari**

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

| Descrizione            | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione       |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Debito per IRES        | 920.744          | 981.384          | (60.640)         |
| Debito per IRAP        | 55.466           | 58.278           | (2.812)          |
| Debito per ritenute    | 266.026          | 263.935          | 2.091            |
| Altri debiti tributari | 656.922          | 1.117.432        | (460.510)        |
| <b>TOTALE</b>          | <b>1.899.158</b> | <b>2.421.029</b> | <b>(521.871)</b> |

**Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale**

I debiti verso istituti di previdenza sono pari a Euro 96.754 e sono prevalentemente riconducibili a debiti verso INPS per stipendi a dipendenti, per compensi a collaboratori e per oneri differiti verso il personale.

**Debiti verso altri**

I debiti verso altri sono così dettagliati:

| Descrizione                                  | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Debiti verso soci somma da restituire        | 303.298          | 288.235          | 15.063           |
| Quote sociali da restituire                  | 233.914          | 203.231          | 30.683           |
| Clienti saldo avere (conguagli)              | -                | 161.539          | (161.539)        |
| Ratei del personale                          | 97.730           | 118.646          | (20.916)         |
| Debiti per rate condominiali                 | 243.583          | 243.583          | -                |
| Cauzioni passive alloggi (oltre l'esercizio) | 5.323.831        | 5.390.666        | (66.835)         |
| Altri debiti                                 | 151.075          | 112.974          | 38.101           |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>6.353.431</b> | <b>6.518.874</b> | <b>(165.443)</b> |

I debiti verso altri esigibili oltre i 12 mesi per Euro 5.330.335 si riferiscono principalmente ai depositi cauzionali su alloggi assegnati in godimento e unità immobiliari locate.

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Area geografica                     | Italia     | Totale     |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 75.066.952 | 75.066.952 |
| Debiti verso banche                 | 63.666.066 | 63.666.066 |
| Debiti verso altri finanziatori     | 3.248.512  | 3.248.512  |

| Area geografica                                            | Italia             | Totale             |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Acconti                                                    | 2.525.160          | 2.525.160          |
| Debiti verso fornitori                                     | 3.561.276          | 3.561.276          |
| Debiti verso imprese controllate                           | 1.315.153          | 1.315.153          |
| Debiti verso imprese collegate                             | 169.317            | 169.317            |
| Debiti tributari                                           | 1.899.158          | 1.899.158          |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 96.754             | 96.754             |
| Altri debiti                                               | 6.353.431          | 6.353.431          |
| <b>Debiti</b>                                              | <b>157.901.779</b> | <b>157.901.779</b> |

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

|                                                            | Debiti assistiti da garanzie reali |                                           | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale             |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
|                                                            | Debiti assistiti da ipoteche       | Totale debiti assistiti da garanzie reali |                                        |                    |
| Debiti verso soci per finanziamenti                        | -                                  | -                                         | 75.066.952                             | 75.066.952         |
| Debiti verso banche                                        | 62.757.050                         | 62.757.050                                | 909.016                                | 63.666.066         |
| Debiti verso altri finanziatori                            | -                                  | -                                         | 3.248.512                              | 3.248.512          |
| Acconti                                                    | -                                  | -                                         | 2.525.160                              | 2.525.160          |
| Debiti verso fornitori                                     | -                                  | -                                         | 3.561.276                              | 3.561.276          |
| Debiti verso imprese controllate                           | -                                  | -                                         | 1.315.153                              | 1.315.153          |
| Debiti verso imprese collegate                             | -                                  | -                                         | 169.317                                | 169.317            |
| Debiti tributari                                           | -                                  | -                                         | 1.899.158                              | 1.899.158          |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | -                                  | -                                         | 96.754                                 | 96.754             |
| Altri debiti                                               | -                                  | -                                         | 6.353.431                              | 6.353.431          |
| <b>Totale debiti</b>                                       | <b>62.757.050</b>                  | <b>62.757.050</b>                         | <b>95.144.729</b>                      | <b>157.901.779</b> |

### **Ratei e risconti passivi**

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 3.547.399           | 3.766.206           | (218.807)  |

|                                        | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                          | 15.573                     | (3.552)                   | 12.021                   |
| Risconti passivi                       | 3.750.633                  | (215.255)                 | 3.535.378                |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>3.766.206</b>           | <b>(218.807)</b>          | <b>3.547.399</b>         |

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

| Descrizione                            | Importo |
|----------------------------------------|---------|
| Ratei interessi su depositi cauzionali | 11.877  |

| Descrizione                                               | Importo          |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Ratei affitto e servitù Trenno 41                         | 144              |
| Risconti pluriennali contributi ricevuti                  | -                |
| Contributo regionale: Rozzano-via Iotti                   | 1.400.037        |
| Contributo regionale: Milano-via Stilla                   | 289.915          |
| Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia pratica 18322 | 352.044          |
| Contributo regionale: Milano- via F.Ili Zoia              | 390.988          |
| Contributo regionale: Milano-via Cooperazione 61-63-65    | 958.834          |
| Altri risconti passivi                                    | 143.560          |
| <b>Totale</b>                                             | <b>3.547.399</b> |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.  
I seguenti risconti presentano durata superiore a cinque anni.

| Descrizione                                               | Entro 5 anni   | Oltre 5 anni     | Totale           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Contributo regionale: Rozzano-via Iotti                   | 492.326        | 907.711          | 1.400.037        |
| Contributo regionale: Milano-via Stilla                   | 100.197        | 189.718          | 289.915          |
| Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia pratica 18322 | 60.823         | 291.221          | 352.044          |
| Contributo regionale: Milano- via F.Ili Zoia              | 26.418         | 364.570          | 390.988          |
| Contributo regionale: Milano-via Cooperazione 61-63-65    | 81.806         | 877.028          | 958.834          |
| Altri risconti passivi                                    | 143.560        | -                | 143.560          |
| <b>Totale</b>                                             | <b>905.130</b> | <b>2.630.248</b> | <b>3.535.378</b> |

Nota integrativa, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 21.240.761          | 20.106.894          | 1.133.867  |

| Descrizione                               | 31/12/2025  | 31/12/2024 | Variazioni |
|-------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Ricavi vendite e prestazioni              | 18.196.124  | 17.068.097 | 1.128.027  |
| Variazioni rimanenze prodotti             | (1.203.621) | (840.658)  | (362.963)  |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | 521.288     | 983.217    | (461.929)  |
| Altri ricavi e proventi                   | 3.726.970   | 2.896.238  | 830.732    |
| Totale                                    | 21.240.761  | 20.106.894 | 1.133.867  |

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

| Categoria di attività  | Valore esercizio corrente |
|------------------------|---------------------------|
| Vendite prodotti       | 1.291.538                 |
| Prestazioni di servizi | 721.802                   |
| Fitti attivi           | 15.918.150                |
| Altre                  | 264.634                   |
| Totale                 | 18.196.124                |

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| Italia          | 18.196.124                |
| Totale          | 18.196.124                |

Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 14.180.385          | 14.249.414          | (69.029)   |

| Descrizione                               | 31/12/2025        | 31/12/2024        | Variazioni      |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci        | 85.670            | 96.551            | (10.881)        |
| Servizi                                   | 9.486.429         | 9.412.343         | 74.086          |
| Godimento di beni di terzi                | 119.061           | 122.403           | (3.342)         |
| Salari e stipendi                         | 1.089.899         | 1.225.376         | (135.477)       |
| Oneri sociali                             | 309.075           | 332.174           | (23.099)        |
| Trattamento di fine rapporto              | 98.055            | 109.956           | (11.901)        |
| Altri costi del personale                 | 41.001            | 31.401            | 9.600           |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 149.294           | 153.545           | (4.251)         |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali   | 1.064.127         | 847.831           | 216.296         |
| Svalutazioni crediti attivo circolante    | 0                 | 257.582           | (257.582)       |
| Oneri diversi di gestione                 | 1.737.774         | 1.660.252         | 77.522          |
| <b>Totale</b>                             | <b>14.180.385</b> | <b>14.249.414</b> | <b>(69.029)</b> |

### Costi per servizi

L'incremento dei costi per servizi, che raddoppiano rispetto allo scorso anno, è strettamente correlato all'incremento del "Valore della produzione" del Conto economico.

Di seguito l'esposizione delle principali voci di costo.

| Descrizione                            | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazione    |
|----------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Utenze                                 | 2.731.982        | 2.645.439        | 86.543        |
| Servizi gestione immobili              | 1.249.177        | 1.109.519        | 139.658       |
| Costi di costruzione                   | 1.075.353        | 1.076.200        | (847)         |
| Servizi intercompany                   | 885.000          | 810.000          | 75.000        |
| Costi di manutenzione ordinaria        | 872.113          | 1.173.614        | (301.501)     |
| Consulenze                             | 818.352          | 724.787          | 93.565        |
| Spese condominiali                     | 516.742          | 476.888          | 39.854        |
| Polizze e assicurazioni                | 484.197          | 480.036          | 4.161         |
| Altri servizi                          | 293.354          | 317.074          | (23.720)      |
| Amministratori, sindaci e revisori     | 279.434          | 274.223          | 5.211         |
| Spese bancarie                         | 137.995          | 103.213          | 34.782        |
| Riparazioni con rimborso assicurativo  | 64.365           | 50.132           | 14.233        |
| Spese da riaddebitare                  | 61.565           | 105.440          | (43.875)      |
| Costi di ristrutturazione              | 11.928           | 27.708           | (15.780)      |
| Riparazioni a carico della Cooperativa | 4.872            | 38.070           | (33.198)      |
| <b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>        | <b>9.486.429</b> | <b>9.412.343</b> | <b>74.086</b> |

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

### Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione è così composta:

| Descrizione               | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Variazioni    |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Sopravvenienze            | 548.224          | 658.830          | (110.606)     |
| IMU e TARI                | 739.567          | 726.060          | 13.507        |
| Abbonamenti               | 2.211            | 1.119            | 1.092         |
| Altre spese               | 4.193            | 2.096            | 2.097         |
| Contributi associaativi   | 75.000           | 76.000           | (1.000)       |
| Donazioni                 | 92.634           | 89.417           | 3.217         |
| Imposte e tasse diverse   | 236.505          | 64.934           | 171.571       |
| Revisione ministeriale    | 2.466            | 5.717            | (3.251)       |
| Minusvalenze              | 17.463           | 6.480            | 10.983        |
| Multe, ammende e sanzioni | 9.228            | 10.764           | (1.536)       |
| Omaggi                    | 10.283           | 12.459           | (2.176)       |
| Perdite su crediti        | -                | 6.376            | (6.376)       |
| <b>TOTALE</b>             | <b>1.737.774</b> | <b>1.660.252</b> | <b>77.522</b> |

Le sopravvenienze passive fanno riferimento principalmente a pulizie contabili effettuate sulle attività di stato patrimoniale, ma che non trovavano riscontro in alcuna obbligazione a favore delle stesse.

## Proventi e oneri finanziari

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (2.767.598)         | (2.991.891)         | 224.293    |

| Descrizione                               | 31/12/2025         | 31/12/2024         | Variazioni     |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Da partecipazione                         | 1.167              | 9.368              | (8.201)        |
| Da titoli iscritti nell'attivo circolante | 25.849             | 193.669            | (167.820)      |
| Proventi diversi dai precedenti           | 474.409            | 296.161            | 178.248        |
| (Interessi e altri oneri finanziari)      | (3.269.023)        | (3.491.089)        | 222.066        |
| <b>Totale</b>                             | <b>(2.767.598)</b> | <b>(2.991.891)</b> | <b>224.293</b> |

## Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

| Descrizione   | Collegate    |
|---------------|--------------|
| Dividendi     | 1.167        |
| <b>Totale</b> | <b>1.167</b> |

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 2.345.765                          |
| Altri               | 923.258                            |
| <b>Totale</b>       | <b>3.269.023</b>                   |

| Descrizione                | Soci           | Altre            | Totale           |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Interessi bancari          | 0              | 414.325          | 414.325          |
| Interessi medio credito    | 0              | 1.828.356        | 1.828.356        |
| Sconti o oneri finanziari  | 0              | 103.084          | 103.084          |
| Interessi su finanziamenti | 922.259        | 0                | 922.259          |
| Arrotondamento             | 0              | 999              | 999              |
| <b>Totale</b>              | <b>922.259</b> | <b>2.346.764</b> | <b>3.269.023</b> |

### Altri proventi finanziari

| Descrizione                      | Controllate   | Collegate     | Altre          | Totale         |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Interessi bancari e postali      | 0             | 0             | 115.804        | 115.804        |
| Interessi su crediti commerciali | 72.165        | 15.953        | 0              | 88.118         |
| Altri proventi                   | 0             | 0             | 296.336        | 296.336        |
| <b>Totale</b>                    | <b>72.165</b> | <b>15.953</b> | <b>412.140</b> | <b>500.258</b> |

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (1.198.104)         | (666.460)           | (531.644)  |

### Svalutazioni

| Descrizione                     | 31/12/2025       | 31/12/2024     | Variazioni     |
|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Di partecipazioni               | 1.046.892        | 260            | 1.046.632      |
| Di immobilizzazioni finanziarie | 151.212          | 666.200        | (514.988)      |
| <b>Totale</b>                   | <b>1.198.104</b> | <b>666.460</b> | <b>531.644</b> |

Le svalutazioni di partecipazioni operate nell'esercizio ammontano a complessivi Euro 1.046.892. Tali rettifiche derivano dalle valutazioni prudenziali effettuate dall'Organo Amministrativo a seguito dell'analisi delle situazioni economico-patrimoniali aggiornate delle società partecipate, e sono così dettagliate:

(i) Città Contemporanea: Alla luce delle interlocuzioni in corso con il management della partecipata e delle attuali prospettive, si è proceduto a rilevare una svalutazione di complessivi Euro 1.000.000. Tale importo è stato allocato per Euro 894.405 a decurtazione del valore di iscrizione della partecipazione e per i residui Euro 105.595 a svalutazione del credito finanziario vantato verso la medesima.

(ii) Consoci Energie: Si è proceduto alla svalutazione integrale della partecipazione per residui Euro 5.000, con conseguente azzeramento del suo valore di carico. Tale svalutazione si è resa necessaria in virtù del patrimonio netto negativo espresso dalla società partecipata.

La restante quota, pari a Euro 41.892, è stata stanziata a titolo di copertura perdite rilevate dalla partecipata Cultura e Servizi S.r.l.

L'andamento gestionale ed economico-patrimoniale di tutte le suddette società continuerà a essere costantemente monitorato nel corso dei prossimi esercizi, al fine di valutare la congruità dei valori iscritti ed eventuali variazioni in merito all'esigibilità dei crediti.

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

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

| Voce di ricavo        | Importo          |
|-----------------------|------------------|
| Sopravvenienze attive | 1.430.973        |
| <b>Totale</b>         | <b>1.430.973</b> |

La voce Sopravvenienze attive accoglie principalmente i proventi derivanti dall'attività di ricognizione e riallineamento contabile delle passività ereditate a seguito delle operazioni di fusione per incorporazione perfezionate nel 2024 (Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Soc. Coop. e Cooperativa Abitanti di Settimo Milanese Soc. Coop.). Nello specifico, a seguito di accurate verifiche, si è proceduto allo stralcio di alcune posizioni debitorie rivelatesi prive di una reale obbligazione sottostante. La quota più significativa di tali storni è riconducibile a debiti per imposte comunali (IMU) originariamente iscritti nel bilancio della ex Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi; a seguito di specifici approfondimenti condotti con i consulenti fiscali della Società, tale passività è stata definitivamente accertata come non dovuta, determinando la conseguente rilevazione della sopravvenienza attiva.

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

| Voce di costo          | Importo        |
|------------------------|----------------|
| Sopravvenienze passive | 548.894        |
| <b>Totale</b>          | <b>548.894</b> |

Le sopravvenienze passive fanno riferimento principalmente a pulizie contabili effettuate sulle attività iscritte nello stato patrimoniale, ma che non trovavano riscontro in alcuna obbligazione a favore delle stesse.

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

| Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 1.061.748           | 943.128             | 118.620    |

| Imposte           | Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni |
|-------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Imposte correnti: | 976.210             | 1.039.662           | (63.452)   |

| Imposte                                                                                    | Saldo al 31/12/2025 | Saldo al 31/12/2024 | Variazioni     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| IRES                                                                                       | 920.744             | 981.384             | (60.640)       |
| IRAP                                                                                       | 55.466              | 58.278              | (2.812)        |
| Imposte sostitutive                                                                        |                     |                     |                |
| <b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>                                              |                     |                     |                |
| <b>Imposte differite (anticipate)</b>                                                      | 85.538              | (96.534)            | 182.072        |
| IRES                                                                                       | 85.538              | (96.534)            | 182.072        |
| IRAP                                                                                       |                     |                     |                |
| <b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b> |                     |                     |                |
| <b>Totale</b>                                                                              | <b>1.061.748</b>    | <b>943.128</b>      | <b>118.620</b> |

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione                                                                          | Valore            | Imposte |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| Risultato prima delle imposte                                                        | 3.094.674         |         |
| Onere fiscale teorico (%)                                                            | 24                | 742.722 |
| <b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>                       | 0                 |         |
| Quota costante delle plusvalenze patrimoniali e delle sopravvenienze                 | 3.296.968         |         |
| Reddito di immobili non cost. beni strumentali                                       | 8.982.140         |         |
| Spese ed altri com. neg. relativi agli imm. Di cui al rigo RF11                      | 5.855.113         |         |
| Interessi passivi indeducibili                                                       | 1.320.331         |         |
| Imposte indeducibili o non pagate                                                    | 1.070.454         |         |
| Erogazioni liberali                                                                  | -                 |         |
| Spese per mezzi di trasporto indeducibili (art. 164)                                 | 15.101            |         |
| Svalutaz. e minusv. patr. e sopravv. pass. e perdite non deduc.                      | 1.595.786         |         |
| Ammortamenti non deducibili (artt. 102, 102 bis e 103)                               | 304.791           |         |
| Svalutaz. e accant. per rischi su crediti (art.106)                                  | 151.212           |         |
| Cessioni di imm.li rivalutati - riallineamento valori civilistici e fiscali          | 2.178.712         |         |
| Altre variazioni in aumento:                                                         | 23.355            |         |
| <b>TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO</b>                                                  | <b>24.793.963</b> |         |
| Plusvalenze pat. e sopr. attive da acquisire in quote costanti.                      | 3.653.384         |         |
| Proventi degli immobili di cui al rigo RF11                                          | 8.903.085         |         |
| Dividendi esclusi (art. 89)                                                          | 1.109             |         |
| Utilizzo fondi                                                                       | 615.910           |         |
| Deduzione per le cooperative edilizie art. 2 comma 5 Legge 388/2000                  | 1.274.069         |         |
| Interessi passivi di anni precedenti che trovano capienza nel 30% del rol (punto 13) | 279.508           |         |
| Variazione in diminuzione art. 21, c. 10 Legge 27/12/97, n. 449                      | 524.824           |         |
| Rimborsi spese da soci e altre variazioni                                            | 6.306.782         |         |
| Contributi in conto capitale                                                         | 199.072           |         |
| 57% Utile dell'esercizio                                                             | 1.158.768         |         |
| Altre variazioni                                                                     | 1.135.693         |         |
| <b>TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE</b>                                              | <b>24.052.204</b> |         |
| Imponibile fiscale                                                                   | 3.836.433         |         |
| <b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>                                   | <b>920.744</b>    |         |

**Determinazione dell'imponibile IRAP**

| Descrizione                                        | Valore    |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Retribuzioni spettanti al personale dipendente     | 1.089.899 |
| Compensi erogati agli amministratori               | 164.829   |
| Compensi erogati per prestazioni di collaborazione | 163.670   |
| Compensi lavoro autonomo occasionale               | 3.800     |
| Reddito imponibile lordo IRAP                      | 1.422.198 |
| IRAP ad aliquota ordinaria (%)                     | 3,9       |
| IRAP corrente per l'esercizio                      | 55.466    |

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

**Fiscalità differita / anticipata**

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 85.538.

Non sono state rilevate imposte anticipate in quanto non esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Si evidenzia che le eccedenze di ROL riportabile non costituiscono presupposto per stanziare "imposte anticipate", in quanto non rappresentano differenze temporanee tra reddito imponibile e risultato di Conto Economico, ma una sorta di "salvadanaio" da utilizzare nel caso in cui, negli esercizi successivi, si realizzi la fattispecie contraria ovvero gli interessi attivi maggiori degli interessi passivi.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

| Organico      | 31/12/2025   | 31/12/2024   | Variazioni  |
|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Dirigenti     | -            | -            | -           |
| Quadri        | 3            | 3            | -           |
| Impiegati     | 19.25        | 20           | (0.75)      |
| Operai        | 3.75         | 4.83         | (1.08)      |
| Altri         | 0.74         | 2.29         | (1.55)      |
| <b>Totale</b> | <b>26.74</b> | <b>30.13</b> | <b>3.39</b> |

Nella voce "Altri" sono indicati i lavoratori part-time. L'incremento dell'anno è legato principalmente ai dipendenti delle Cooperative incorporate. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del Commercio per Cooperative di consumo, mentre il portiere degli stabili ancora in attività è quello dei dipendenti di proprietari di fabbricati.

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

|                 | Sindaci |
|-----------------|---------|
| <b>Compensi</b> | 29.016  |

Si evidenzia che gli Amministratori non percepiscono compensi per la carica istituzionale.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

|                                                                                      | Valore |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Revisione legale dei conti annuali</b>                                            | 85.589 |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b> | 85.589 |

### Categorie di azioni emesse dalla società

La composizione del capitale sociale è indicata nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto della Cooperativa (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

In ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente, si precisa che il capitale sociale della Cooperativa, oltre alle quote ordinarie dei soci cooperatori, è composto da una speciale categoria di azioni denominate '**Azioni di Finanziamento**', emesse ai sensi dell'art. 2526 del Codice Civile.

Tale categoria è stata istituita a seguito della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria del novembre 2025, la quale ha previsto un aumento reale del capitale sociale, in via scindibile e con esclusione del diritto di opzione, per un importo massimo di Euro 7.900.000, mediante l'emissione di massime n. 15.800 azioni dal valore nominale unitario di 500 euro.

Di seguito si riepilogano i diritti e i vincoli che caratterizzano tale speciale categoria di azioni:

**Sottoscrizione e Circolazione:** La sottoscrizione delle Azioni di Finanziamento è riservata unicamente ai soci cooperatori della Cooperativa. Le azioni non sono rappresentate da titoli azionari e, per atto tra vivi, sono liberamente trasferibili solo ad altri soci cooperatori. L'azione non è trasferibile a causa di morte o estinzione del titolare e non può essere data in garanzia.

**Diritti Amministrativi:** Le Azioni di Finanziamento non riconoscono ai titolari il diritto di voto nell'assemblea generale dei soci della Cooperativa. Tuttavia, qualsiasi deliberazione dell'assemblea generale che pregiudichi i diritti speciali dei Finanziatori deve essere approvata dalla loro assemblea speciale.

**Diritti Patrimoniali (Dividendo):** Ogni azione attribuisce il diritto a un dividendo annuo pari al 3% del suo valore nominale. Qualora in un esercizio tale dividendo non possa essere corrisposto, in tutto o in parte, per mancanza o insufficienza di utili, il diritto viene riconosciuto sugli utili disponibili degli esercizi successivi (antecedenti alla liquidazione dell'Azione).

**Postergazione nella copertura delle perdite:** Nello Stato Patrimoniale, la parte di capitale sociale formata da queste azioni è indicata separatamente. A tutela dei soci finanziatori, tale quota di capitale è utilizzabile per coprire le perdite solamente dopo l'azzeramento di tutte le altre riserve della Cooperativa utilizzabili a tale scopo e della restante parte del capitale sociale ordinario.

**Quota di liquidazione:** In caso di recesso, morte, estinzione, riscatto o scioglimento della Cooperativa, il finanziatore ha diritto a una quota di liquidazione che, salvo casi di pregressa riduzione per perdite, è pari al valore nominale dell'Azione

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

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche. La seguente tabella riporta le fideiussioni, le garanzie in essere al 31/12/2025 e le ipoteche su mutui e anticipazioni.

| Descrizione                                          | Importo     |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Garanzie prestate ad imprese controllate e collegate | 22.251.500  |
| Garanzie prestate a favore di terzi                  | 7.496.439   |
| Garanzie reali a favore di terzi                     | 203.912.217 |
| Garanzie ricevute                                    | 1.689.752   |
| Impegni                                              | 415.402     |

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo e la natura delle operazioni con parti correlate.

| Natura dell'operazione (STATO PATRIMONIALE)                 | Importo   |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Ecopolis Servizi – finanziamento attivo infruttifero        | 1.891.112 |
| Ecopolis Servizi – finanziamento attivo fruttifero          | 1.700.000 |
| Immobiliare Boffalora – crediti finanziari                  | 134.086   |
| Città Contemporanea – crediti finanziari                    | 446.626   |
| Ecopolis Servizi – fatture da emettere per interessi attivi | 72.165    |
| Ecopolis Servizi – fatture da emettere per riaddebito spese | 80.093    |

| Natura dell'operazione (STATO PATRIMONIALE)                     | Importo     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Città Contemporanea – crediti commerciali                       | 561.084     |
| Ecopolis Servizi – altri crediti commerciali                    | 341.798     |
| Fondazione Cotica – crediti commerciali                         | 40.000      |
| Gas Più Energie – debiti commerciali per fatture ricevute       | 2.858       |
| Immobiliare Boffalora – debiti commerciali per fatture ricevute | (5.490)     |
| Ecopolis Servizi – debiti commerciali per fatture da ricevere   | (1.315.000) |
| Cultura e Servizi – debiti commerciali per fatture da ricevere  | (153)       |
| Gas Più Energie – debiti commerciali per fatture da ricevere    | (166.685)   |

| Natura dell'operazione (CONTO ECONOMICO)                | Importo |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Città Contemporanea – interessi attivi su finanziamento | 105.982 |
| Ecopolis Servizi – costi per servizi                    | 810.000 |
| Ecopolis Servizi – costi capitalizzati                  | 195.000 |
| Ecopolis Servizi – ricavi per servizi                   | 80.093  |
| Ecopolis Servizi – interessi attivi su finanziamento    | 72.165  |
| Gas Più Energie – costi per servizi                     | 379.571 |
| Cultura e Servizi – costi per servizi                   | 75.000  |
| Immobiliare Boffalora – costi per servizi               | 4.500   |

Le operazioni commerciali rilevanti realizzate con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Le operazioni di finanziamento sono in buona parte infruttifere di interessi in quanto legate allo sviluppo iniziale di interventi edificatori.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda a quanto segnalato dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione in quanto parte integrante del presente documento. Si precisa che non si sono verificati eventi successivi di rilievo che abbiano un impatto economico o patrimoniale sui saldi di bilancio al 31 dicembre 2025.

## Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 Codice Civile. Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili. Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 Codice Civile.

## Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

| Descrizione costi                                                 | Valore     | Di cui da / verso soci | %   |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----|
| Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi (A1) | 18.196.124 | 15.238.193             | 84% |

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- a) il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni o contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

| Risultato d'esercizio al 31/12/2025     | Euro | 2.032.926 |
|-----------------------------------------|------|-----------|
| <b>Destinazione:</b>                    |      |           |
| a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 | Euro | 60.988    |
| a riserva legale 30% art. 2545-quater   | Euro | 609.878   |
| a riserva straordinaria                 | Euro | 1.361.665 |
| a debiti verso Coopfond                 | Euro | 395       |

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

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

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vincenzo Barbieri

Milano, 31 marzo 2026

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto BUSCEMI ANTONINO iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 21/05/2026

## LUM LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA GIULIO NATTA 19 -20151 MILANO (MI)

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2025

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.032.926.

Un utile importante - dopo le imposte - che è il risultato di un'azione economica e sociale ragguardevole.

#### Fatti di rilievo

L'esercizio 2025 ha segnato una tappa fondamentale nel percorso di evoluzione della nostra Cooperativa, caratterizzandosi per importanti decisioni straordinarie e per il consolidamento della nostra presenza sul territorio milanese. Di seguito si dettagliano i principali eventi:

##### 1) Evoluzione Istituzionale e Rafforzamento Patrimoniale

In data 12 novembre 2025, l'Assemblea dei Soci ha deliberato l'adozione di un nuovo Statuto Sociale, adeguando la struttura della Cooperativa alle sfide attuali del mercato e alle nuove esigenze dei soci. In tale sede è stata approvata l'emissione delle "Azioni di Finanziamento" (ai sensi dell'art. 2526 c.c.), uno strumento volto a rafforzare la base patrimoniale e a permettere un coinvolgimento diretto dei soci nel finanziamento delle attività sociali.

Il successo dell'iniziativa è confermato dai dati rilevati al 31 marzo 2026: alla data odierna risultano sottoscritte quote per complessivi Euro 593.000 da parte di 74 Soci, a testimonianza della fiducia e del forte senso di appartenenza che lega la compagine alla Cooperativa.

Dal punto di vista gestionale ed economico, la sottoscrizione di queste azioni risponde a obiettivi chiari e misurabili. In primo luogo, permette alla Cooperativa di contenere il ricorso ai finanziamenti bancari tradizionali, divenuti particolarmente onerosi nell'attuale contesto di mercato. In secondo luogo, il risparmio generato dalla minore incidenza degli oneri finanziari viene direttamente traslato a vantaggio dei soci, consentendoci di continuare a garantire canoni di assegnazione calmierati e tutelando così il potere d'acquisto delle famiglie.

A ulteriore conferma della validità e della sostenibilità del nostro modello di sviluppo, si evidenzia il fondamentale supporto di Coopfond S.p.A., partner strategico e istituzionale. Il Fondo Mutualistico ha scelto di credere fermamente nel nostro percorso di crescita responsabile, intervenendo direttamente con la sottoscrizione di azioni di finanziamento per un importo pari a 800.000 Euro al 31/12/2025. Questa partecipazione non solo contribuisce a blindare la solidità patrimoniale della Cooperativa nel lungo periodo, ma rappresenta un prestigioso attestato di stima e un pieno riconoscimento dell'allineamento valoriale dei nostri progetti.

##### 2) Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare

Coerentemente con la strategia di ottimizzazione del portafoglio, è proseguita nel corso dell'esercizio l'attività di cessione parziale del patrimonio immobiliare. Le operazioni hanno interessato gli immobili situati in Via Ferrieri, Cascella, Rizzardi, Sapri, Osma, Gorlini e Volta, oltre alla messa in vendita dell'Area di Gerenzano. Questo ha permesso alla Cooperativa di generare nuove risorse finanziarie, garantendo al contempo la stabilità dei flussi di cassa necessari per futuri investimenti.

Si segnala l'importante incasso di Euro 1,6 milioni a chiusura di un anticipo preliminare per l'area Delta – Rho; l'incasso è avvenuto a titolo di corrispettivo a seguito dell'esercizio del diritto di recesso previsto dalla

scrittura privata del 19 aprile 2021.

Alienazioni strategiche: È proseguita la cessione parziale del patrimonio immobiliare (Via Ferrieri, Cascella, Rizzardi, Sapri, Osma, Gorlini e Volta) e, in un'ottica di riposizionamento strategico, è stata posta ufficialmente in vendita l'Area di Gerenzano.

Parallelamente, è continuata l'opera di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio esistente, con l'obiettivo di elevare la qualità dell'abitare e l'efficienza energetica. In particolare, sono stati avviati importanti interventi di riqualificazione in Via Monte Piana 12 e Via Di Vittorio 41/43, oltre alla ristrutturazione di n.21 alloggi. Parallelamente, procede il progetto "Terrazze La Certosa" (recupero sottotetti in Via Sapri) per la realizzazione di 14 alloggi: ad oggi si contano già 8 adesioni, con fine lavori presunta a giugno 2027.

Inoltre, con riferimento all'Intervento presso il quartiere Niguarda (LNP 53), l'iniziativa si è conclusa con pieno successo commerciale. I rogiti sono stati ultimati, generando un margine complessivo per la Cooperativa di circa 1 milione di Euro. È pertanto previsto l'avvio dell'iter di scioglimento della società veicolo tra il 2026 e il 2027.

### **3) Nuove Iniziative e Sviluppi Futuri**

Sul fronte dei nuovi sviluppi, la Cooperativa ha confermato il proprio impegno in progetti di ampio respiro:

Iniziativa "Unitaria Bonola": Nel corso del 2025 è stato erogato un ulteriore finanziamento di Euro 50.000 (portando il totale erogato a Euro 125.000). Un passo decisivo è stato compiuto con la sottoscrizione del preliminare per l'acquisto dell'area. Il progetto, che prevede la realizzazione di 225 alloggi (di cui 135 destinati alla vendita e 90 alla locazione), ha già riscosso un enorme successo, superando il 70% delle adesioni. Tale riscontro conferma la validità della proposta; l'avvio operativo dei lavori è programmato per il 2028.

Iniziativa "Unitaria Certosa": È stato formalmente presentato il permesso di costruzione per un totale di 168 alloggi (di cui 39 destinati alla locazione). L'attrattività dell'intervento è confermata dal raggiungimento del 75% delle adesioni sottoscritte alla data odierna.

Iniziativa "Unitaria Porta Romana": A novembre 2025 è stata costituita la società di scopo dedicata al nuovo intervento in zona Porta Romana. Per supportare le fasi iniziali di progettazione e costituzione, la Cooperativa ha erogato nel corso dell'esercizio un finanziamento di Euro 10.000.

Iniziativa "Unitaria Lambrate": L'iter urbanistico procede speditamente: il Piano Attuativo è stato approvato ed è stato presentato il permesso di costruzione per circa 200 alloggi destinati alla vendita, sostenuti dalla presenza di ben 148 aderenti già confermati.

Iniziativa "Porta Vittoria (ex Macello)": Costituita a marzo 2026. Le operazioni di bonifica sono in fase di ultimazione e la raccolta adesioni prenderà il via nel corso del 2026.

Intervento "Parabiago": È stata avviata la raccolta adesioni e contestualmente richiesto il permesso di costruzione per un nuovo sviluppo di 33 alloggi (6 bilocali, 18 trilocali, 9 quadrilocali) destinati interamente alla vendita.

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

La LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. opera stabilmente nel settore immobiliare con una missione chiara: garantire ai propri soci l'accesso alla casa e ai servizi connessi a condizioni di miglior favore rispetto al mercato. L'attività della Cooperativa si articola oggi su tre macro-aree strategiche:

1. Assegnazione in godimento: gestita direttamente dalla Cooperativa, volta a garantire soluzioni abitative stabili e canoni sostenibili nel tempo;
2. Assegnazione in proprietà: operata attraverso società di capitali partecipate o cooperative di scopo gestite dalla LUM;
3. Attività di servizi: intese nella loro accezione più ampia e distribuite su società dedicate, per offrire un

supporto completo alla base sociale e al patrimonio.

La Cooperativa pone una costante attenzione al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio sociale, nonché alla tutela del risparmio dei soci. Tale impegno si traduce in una gestione finanziaria prudente, volta a garantire la massima sicurezza del prestito sociale e la solidità dell'ente.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano, via Giulio Natta n. 19 e nelle Unità Territoriali di Milano, via Medea n.10, via Giorgi n. 15, via Caldera 111 e nei comuni di Senago (MI), via Piave n. 3, di Cassano d'Adda (MI), via Cimbaridi n. 20, e di Settimo Milanese in via della Libertà 23.

LUM rappresenta l'unione di capitali umani e sociali d'eccellenza, con un patrimonio di oltre 2.800 alloggi e una base sociale di oltre 12.800 soci. La nostra azione è guidata dai principi di cooperazione e reciprocità, che consideriamo la risposta più efficace per la tutela dei beni comuni e dell'abitare.

Per l'esercizio in corso e per il prossimo futuro, i pilastri della nostra gestione sono:

- Riqualificazione degli edifici
- Promozione di una Comunità Energetica
- Innovazione sociale
- Funzione sussidiaria
- Rilancio affitto in proprietà indivisa

Il fulcro della nostra identità rimane lo scambio mutualistico. La partecipazione dei soci attraverso il prestito sociale non è solo una forma di risparmio, ma un atto di sostegno diretto ai piani di sviluppo e ristrutturazione della Cooperativa.

Questo modello permette alla LUM di limitare il ricorso al debito bancario (particolarmente oneroso nell'attuale contesto di mercato) e di reinvestire i risparmi finanziari nel contenimento dei canoni e dei prezzi di assegnazione. In questo modo, il socio non è un semplice utente, ma il protagonista di un sistema che garantisce vantaggi economici reali e duraturi, riaffermando pienamente il valore della scelta cooperativa.

### **Andamento della gestione**

Sulla base del consueto bollettino annuale della Banca di Italia, si riassumono le principali considerazioni relative all'andamento del mercato ed alla situazione economica.

A livello europeo, il 2025 ha confermato la traiettoria di rientro delle pressioni inflazionistiche. In Italia, l'inflazione al consumo si è consolidata su livelli contenuti, attestandosi a una media annua prossima all'1,3% - 1,5%. Questo scenario di ritrovata stabilità dei prezzi ha permesso alla Banca Centrale Europea (BCE) di proseguire con decisione il ciclo di allentamento monetario iniziato nel 2024. Attraverso ulteriori interventi, il tasso sui depositi è stato progressivamente ridotto e confermato al 2,00% nella seconda metà dell'anno.

Le condizioni di finanziamento per famiglie e imprese hanno beneficiato di questa discesa degli indici di riferimento (come l'Euribor). Il minor costo del debito ha favorito una ripresa delle erogazioni dei mutui ipotecari alle famiglie, pur in un contesto in cui il credito alle imprese ha mantenuto profili più prudenti.

L'inflazione al consumo si è mantenuta su livelli bassi, attestandosi all'1,1% nel 2024. Le pressioni derivanti dall'aumento dei salari sono state compensate dalla dinamica contenuta dei prezzi dei beni importati e dalla riduzione dei margini di profitto. Le condizioni di finanziamento per famiglie e imprese hanno beneficiato della riduzione del costo della raccolta bancaria, anche se i prestiti bancari alle società non finanziarie hanno continuato a contrarsi, principalmente a causa della minore domanda di credito per investimenti. Si è invece interrotta la flessione dei finanziamenti alle famiglie, che hanno mostrato una lieve ripresa.

Nel 2025, l'economia italiana ha mantenuto un sentiero di crescita moderata, seppur inferiore rispetto alle aspettative iniziali. Secondo i dati consolidati, il Prodotto Interno Lordo (PIL) ha registrato una crescita dello 0,5% nell'anno. Tale andamento è stato sostenuto prevalentemente dalla domanda interna (con i consumi nazionali in ripresa e gli investimenti fissi lordi cresciuti del 3,5%), mentre è stato penalizzato dalla contrazione della domanda estera netta e dalle perduranti incertezze geopolitiche internazionali, aggravate dalle rinnovate tensioni commerciali globali.

**Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Nonostante il rallentamento economico generale, il mercato immobiliare residenziale ha mostrato una sorprendente vitalità nel 2025. A livello nazionale, le compravendite hanno registrato un incremento (stimato intorno al +5,5% rispetto all'anno precedente), trainate dal miglioramento delle condizioni di accesso al credito. Parallelamente, i prezzi delle abitazioni hanno mantenuto una traiettoria di leggera crescita nominale.

Il settore delle locazioni ha subito forti tensioni: l'allargamento della forbice tra il costo dell'acquisto abitativo e il reddito medio delle famiglie ha spinto una quota sempre maggiore di domanda verso l'affitto, determinando un ulteriore rialzo dei canoni a fronte di un'offerta ancora insufficiente.

A Milano, territorio d'elezione della Vostra Cooperativa, il mercato si è confermato estremamente dinamico e selettivo. Nel corso del 2025 le transazioni sono tornate a crescere a ritmi sostenuti. I prezzi medi di vendita hanno raggiunto livelli record: per gli immobili di nuova costruzione o profondamente riqualificati, i valori medi cittadini oscillano ormai oltre i 7.000 euro al metro quadrato a seconda delle zone, penalizzando fortemente le fasce di popolazione a reddito medio.

In questo contesto di "caro-casa" ed elevata spinta speculativa, il ruolo della nostra Cooperativa si conferma non solo attuale, ma socialmente e strategicamente indispensabile.

**Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)**

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

**Un mondo in cerca di equilibrio**

Gaza, Ucraina, Taiwan, Medio-Oriente; e poi ancora: le sfide del continente africano, le dinamiche migratorie, l'Europa, l'energia, i cambiamenti climatici. A questo si aggiungono le trasformazioni legate alla globalizzazione, alla finanza speculativa, all'intelligenza artificiale e al persistere delle condizioni di povertà.

Questi sono solo alcuni dei grandi temi che si condizionano reciprocamente e che hanno un effetto tangibile su tutti noi e sulle nostre prospettive future. Il 2025 ha confermato che l'intero equilibrio geopolitico globale è in fase di profonda ridiscussione. A questo quadro di incertezza si aggiunge il riemergere di politiche protezionistiche e dazi doganali, che innalzano il rischio di guerre commerciali (già in atto sull'asse USA-Cina-Europa) con impatti inevitabili su tutti gli spazi economici internazionali.

Già in passato, studiosi ed economisti avevano ipotizzato che il futuro dell'umanità sarebbe stato attraversato da continue innovazioni tecnologiche, da un frenetico consumismo e da forti flussi migratori, generando un diffuso senso di insicurezza. A questo, purtroppo, si è aggiunto il tragico e puntuale ritorno dei conflitti armati. La spaventosa guerra fratricida tra Russia e Ucraina, così come la drammatica situazione in Medio Oriente – crocevia storico di popoli e religioni – continuano a farsi sentire fino a noi. In un mondo interconnesso, queste tensioni si abbattano inevitabilmente sull'economia globale, colpendo in primo luogo le imprese e le fasce sociali più deboli.

Di fronte a questi cambiamenti epocali, spinti dall'innovazione e dalla finanziarizzazione esasperata, crediamo in un'economia che torni a essere rivolta agli individui, non orientata esclusivamente alla massimizzazione del profitto. Le persone devono potersi pensare come attori e creatori del proprio futuro, non solo come consumatori.

Se a livello globale questo approccio fa fatica ad affermarsi, a livello locale è nostro dovere praticarlo. Noi continuiamo a lavorare sul nostro "laboratorio cooperativo" che, pur subendo gli effetti indiretti dei costi energetici e della finanza speculativa, cerca ogni giorno risposte efficienti e sostenibili. Il nostro traguardo è declinare la mutualità in azioni concrete: garantire l'abitazione a costi accessibili, creare luoghi di relazione sociale e promuovere l'efficienza energetica per vivere meglio.

Nel guardare all'esercizio 2026, il nostro augurio più profondo è che si aprano spiragli per una tregua e una pace durature. Nel frattempo, la nostra Cooperativa continuerà a fare la propria parte offrendo certezze ai propri soci e mantenendo viva la fiducia nel futuro.

### **Milano: città metropolitana**

L'Amministrazione comunale di Milano ha tracciato le grandi trasformazioni dell'area metropolitana per i prossimi 10 anni. Mind-post Expo, a Nord Ovest, Città della Salute e aree Falk (anche se sono in Sesto SG sono rilevanti per lo sviluppo della Città Metropolitana) a Nord Est, Santa Giulia e la nuova Arena a Rogoredo disegnano gli assi principali di sviluppo. I nodi di interscambio, dislocati lungo i confini, individuano le porte di accesso, attraverso il trasporto pubblico e la definizione dell'Area B. Gli scali e le stazioni ferroviarie proiettano lo sviluppo urbano in una dimensione infrastrutturale di scala metropolitana e regionale. Va sottolineata la Circle-Line che intercetta le linee metropolitane in una logica di interscambio e connessione su ferro. Dall'altro la "cintura verde ecologica, che trova punti notevoli negli scali, diventa soglia urbana del Parco Metropolitan, fusione di Parco Nord e Parco Agricolo Sud".

Negli ultimi anni lo sviluppo urbano di Milano è stato notevole, intercettando l'interesse di tantissimi investitori stranieri. Per lo più investitori che hanno grandi aspettative di remunerazione sui soldi investiti. Tutto questo ha creato sì sviluppo, ma ha generato tante disuguaglianze per il fatto che i costi abitativi sono aumentati in modo spropositato rispetto ai redditi rendendo per i lavoratori l'acquisto o l'affitto di un alloggio in Milano.

Tracciato questo scenario, le istituzioni comunali e regionali devono agire in concreto, e di concerto, sui collegamenti tra i comuni limitrofi e Milano, sugli spazi pubblici, sulla cultura, in modo da abbattere i confini tra la città e i municipi dell'area metropolitana e che tutto l'insieme sia una città.

È necessario che Milano pensi al suo sviluppo, economico, ambientale, urbano guardando all'insieme della città metropolitana, coordinandosi con i comuni per definire linee e azioni relative alla casa, alla mobilità, agli spazi sociali e culturali.

### **La ricerca dell'Osservatorio Casa Abbandabile (OCA): costi abitativi e redditi – 3° rapporto**

L'Osservatorio Casa Abbandabile (OCA), promosso da Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) e Libera Unione Mutualistica (LUM) in partnership con il DASTU del Politecnico di Milano, svolge un'attività continuativa di raccolta e analisi di dati certificati su redditi/salari e costi dell'abitare (canoni di locazione e valori di compravendita) a Milano e, progressivamente, sull'intera regione urbana.

Nei report più recenti, OCA conferma un peggioramento strutturale dell'abbordabilità: tra il 2015 e il 2023 i prezzi di compravendita a Milano risultano in aumento del 58% e i canoni di locazione del 45%, mentre i salari di operai e impiegati crescono rispettivamente del 9% e del 10% (valori riportati nel comunicato stampa del report OCA 2025). Il terzo rapporto di ricerca (2026), intitolato "Milano inside out", estende l'osservazione alle dinamiche tra Milano e i territori della città metropolitana/regione urbana, evidenziando come la pressione sui costi abitativi e l'accessibilità alla casa si manifestino sempre più su scala sovracomunale.

A partire da questi risultati, possiamo tracciare alcune prime risposte alla domanda: quanto è «abbordabile» l'abitazione rispetto ai redditi a Milano?

#### **a) Alloggi pubblici**

Se si analizzano i dati relativi al numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, si può notare come nel periodo 2015–2021 nel comune di Milano siano stati richiesti permessi di costruire da enti pubblici per soli 196 alloggi, pari all'1,1% del totale dei permessi richiesti, con una conseguente offerta di alloggi pubblici largamente inferiore alla domanda espressa.

Gli affitti

Secondo l'aggiornamento OCA 2026, i canoni di locazione continuano ad aumentare e la struttura dei nuovi contratti si sposta ulteriormente verso formule più flessibili. Il canone medio pesato dei nuovi contratti registrati dall'Agenzia delle Entrate passa da 173 €/mq annuo nel 2022 a 189 €/mq annuo nel 2023 (+9% in un anno) e raggiunge 201 €/mq annuo nel 2024 (+6,8% sul 2023). La composizione dei nuovi contratti evidenzia la diminuzione dei contratti a lungo termine (-7% rispetto al 2023) a vantaggio di tipologie come il canone transitorio e, in minor misura, il canone concordato (incentivato dai nuovi accordi territoriali del 2023): i contratti a canone concordato più che raddoppiano rispetto al 2023, arrivando a 4.471 unità, ma con canoni medi ormai sempre più vicini a quelli di mercato.

Nel quadro descritto, OCA segnala anche una crescente polarizzazione del mercato della locazione, con canoni medi che tendono ad avvicinarsi ai livelli di mercato anche nelle formule agevolate, riducendo ulteriormente lo spazio di accesso all'abitare per chi dispone di solo reddito da lavoro.

Compravendite, il costo al mq

Per quanto riguarda le compravendite, OCA conferma una crescita marcata dei valori nel medio periodo: tra il 2015 e il 2023 i prezzi di compravendita a Milano risultano in aumento del 58%. Nell'ultimo anno di aggiornamento disponibile nel comunicato OCA 2026, i prezzi di compravendita nel 2024 crescono dell'8,5% rispetto all'anno precedente, in un contesto di ulteriore allargamento della forbice tra costi dell'abitare e redditi/salari.

## **b) Le retribuzioni**

Il disallineamento tra dinamiche salariali e costi abitativi resta il nodo centrale. Nel 2024, mentre i prezzi di compravendita crescono dell'8,5% e i canoni di locazione del 6,8%, i salari medi aumentano solo del 4,2%; per le categorie medio-basse l'incremento è ancora più contenuto (+3,7% per gli operai e +2,6% per gli impiegati). Sul medio periodo, tra il 2015 e il 2023, i canoni crescono del 45% e i prezzi del 58% a fronte di salari che aumentano del 9% (operai) e del 10% (impiegati). OCA segnala inoltre che, nell'ultimo anno disponibile per i redditi dichiarati (2023), la crescita nominale, una volta pesata sull'aumento del costo della vita, "praticamente si annulla".

## **c) Possibilità abitative**

Nel 2023, secondo OCA 2026, un operaio può acquistare in media 19 mq e un impiegato 25 mq, dati insufficienti per i requisiti di abitabilità. Per l'affitto, un operaio può permettersi 26 mq e un impiegato 35 mq spendendo il 30% del salario netto. Anche nelle zone periferiche, la situazione resta critica per operai e impiegati, mentre i quartieri centrali sono inaccessibili anche ai salari alti.

### **Confronto sui costi abitativi e ruolo delle cooperative**

L'argomento principale è l'accesso economico alla casa. Attualmente i costi di costruzione sono elevati, le aree destinate all'edilizia sociale sono costose, e l'interesse dei fondi internazionali verso grandi zone aumenta ulteriormente i prezzi; questo rende impossibile per molti lavoratori e studenti trovare una casa. Un altro fenomeno che contribuisce ad alzare i prezzi è la gentrificazione: le zone periferiche si trasformano in centri urbani, espellendo chi appartiene al ceto medio verso le aree più esterne.

Milano ha avviato progetti innovativi, ma questi comportano rischi: negli ultimi anni il modello di sviluppo ha causato un aumento incontrollato dei prezzi delle abitazioni, superando la capacità d'acquisto della maggioranza dei cittadini. L'ente pubblico, che gestisce le trasformazioni urbane, deve intervenire per moderare i cambiamenti economici e sociali e ridurre il disagio crescente nel tema dell'accesso alla casa per chi ha redditi medi.

La cooperazione può svolgere un ruolo fondamentale promuovendo interventi e organizzando la domanda degli abitanti, facilitando un equilibrio sociale e una varietà abitativa anche nei quartieri centrali in fase di trasformazione. Inoltre, lo sviluppo di una società moderna dovrebbe essere visto non solo come crescita economica, ma anche come progresso sociale. Università, imprese, banche, Stato e fondi immobiliari hanno iniziato ad impegnarsi concretamente su questo fronte. Le cooperative, oggi, possono fungere da tramite tra i bisogni dei lavoratori e quelli della città, rilanciando valori storici come la mutualità e la gestione condivisa dei processi decisionali.

Le cooperative rappresentano migliaia di persone e territori, generando impatti sociali positivi misurabili dagli stakeholder, e possono aiutare a creare una città più solidale e integrata. Alcuni dati mostrano il valore della funzione cooperativa: il canone medio d'affitto per i soci è di 60 euro al mq annuo contro i 160 euro al mq offerti dal mercato, e il prezzo di vendita degli appartamenti è circa il 10% inferiore rispetto al mercato. Il problema casa coinvolge la gran parte di coloro che non hanno i requisiti per accedere a una casa sociale e che ora non possono permettersi acquistarla o affittarla ai prezzi correnti. Le cause includono i costi di costruzione aumentati del 40%, i prezzi delle aree influenzati dalla rendita, l'alto costo dei mutui e del denaro, mentre gli stipendi rimangono fermi ma perdono potere d'acquisto.

In questo scenario, il settore pubblico deve agire come equilibratore. Stato e Regione dovrebbero istituire fondi per abbassare i prezzi delle case in affitto dedicate ai lavoratori e adottare misure per ridurre i costi finanziari, ad esempio garantendo i mutui per le case in affitto. I comuni devono inserire nelle norme urbanistiche riserve per abitazioni a prezzi accessibili.

## Rilancio della proprietà indivisa e ruolo delle Istituzioni Pubbliche

La Cooperativa ha preso una decisione chiara: valorizzare nuovamente la proprietà indivisa. Ma è ancora attuale parlare di proprietà indivisa? La risposta è positiva, soprattutto considerando il contesto attuale, segnato da forti disuguaglianze economiche e sociali, un netto aumento dei prezzi degli appartamenti in tutte le zone di Milano, affitti sul mercato privato sempre più alti, intervento pubblico limitato nel settore abitativo e rapporti sociali sempre più fragili. Milano è una città che attira molti giovani, ma i suoi costi risultano proibitivi; la disparità si fa sentire. I redditi sono spesso bassi a fronte dei prezzi elevati delle case, una difficoltà che non riguarda solo i giovani, anche se per loro rappresenta un'emergenza particolarmente grave. Disporre di una casa accessibile è fondamentale per costruire il proprio futuro. Il nostro obiettivo è garantire ai giovani la possibilità di conquistare l'autonomia residenziale rispetto alle famiglie, rispettandone i diritti e promuovendone la crescita. A Milano, le giovani coppie, i single e sempre più anziani cercano un'abitazione, ma spesso non riescono a trovarne a prezzi sostenibili. Di conseguenza, valutano di trasferirsi altrove, mettendo a rischio il tessuto sociale e culturale della città, che è tra le più attrattive d'Italia a livello internazionale. In questi anni abbiamo perseverato, certi del valore del modello cooperativo, che offre la casa in godimento a chi ne ha bisogno e ha un reddito da lavoro dipendente, pur non potendo acquistarla subito o scegliendo deliberatamente la cooperativa. I nostri progetti (Zona Bovisa, Bonola, Ex Macello) consentono di verificare l'effettiva domanda di abitazioni in godimento. Il Cda di LUM ha definito criteri di adesione alla proprietà indivisa per rendere sostenibili i piani finanziari sia per la Cooperativa sia per i soci, e regolamenti adeguati che favoriscono la costruzione della comunità cooperativa. Le adesioni saranno raccolte fra soci storici e nuovi interessati che vedono nel progetto cooperativo una soluzione stabile al problema dell'abitare come condivisione di spazi fisici e sociali. La questione coinvolge anche le istituzioni pubbliche, in particolare la Regione. Per progettare abitazioni in affitto a prezzi accessibili, è indispensabile che la Regione definisca una strategia articolata su tre punti:

1. Ridefinire le normative regionali
2. Garanzia pubblica alle banche per ridurre i tassi dei mutui
3. Fondi a sostegno delle imprese/cooperative che destinano case all'affitto/godimento per un lungo periodo, da restituire dopo 30 anni

## Alleanza tra Imprese e Cooperativa per le case ai lavoratori

Abbiamo capito che non si può rivendicare solo interventi pubblici per alleviare i disagi delle classi medie. Serve cercare un equilibrio all'interno delle forze economiche della città, come nella migliore tradizione ambrosiana in cui gli imprenditori investivano per realizzare le case per i propri dipendenti. Le grandi imprese milanesi, anche se hanno una proprietà parcellizzata, non possono stare a guardare, devono contribuire a risolvere il problema della casa per i suoi lavoratori, devono restituire al territorio una parte dei loro profitti per consentire alla città di funzionare meglio. Hanno bisogno della casa a circa mezz'ora dal lavoro i lavoratori degli ospedali, delle università, delle banche, delle scuole, dell'energia, dei trasporti, etc.

Se la maggioranza dei lavoratori guadagna tra i 1.500 e i 3.000 euro al mese bisogna offrire alloggi a 80/100 euro al mq all'anno. L'offerta di affitto media a Milano supera 160 al mq, non sostenibile per quei redditi.

La Cooperativa può rappresentare il medio, il punto d'incontro tra le necessità della città (case a prezzi accessibili) e gli investitori pazienti o le grandi imprese (che hanno bisogno di personale per far funzionare l'azienda) che possono mettere dei capitali per la realizzazione di appartamenti per i lavoratori. In questo modo potremmo uscirne tutti vincenti: la città, le imprese, i lavoratori e la Cooperativa.

## Le Azioni di finanziamento Cooperativo

Le modifiche statutarie approvate nel luglio 2024, che hanno introdotto gli Strumenti Finanziari Partecipativi Cooperativi (SFPC), insieme a quelle di novembre 2025 riguardanti le Azioni di finanziamento destinate ai soci, stanno delineando una nuova identità per la Cooperativa: più dinamica, attrattiva e attenta alle esigenze sociali della città.

Queste novità offrono maggiori occasioni di partecipazione economica ai soci. I nostri valori fondamentali continuano a essere saldamente legati a due documenti chiave: la Costituzione italiana e la Dichiarazione dei Diritti dell'uomo. Crediamo fermamente che il diritto alla casa sia inalienabile e rappresenti il rispetto per

la dignità umana. Per questo motivo, la nostra proposta è particolarmente rilevante oggi, in un contesto urbano difficile, coinvolgendo direttamente soci e lavoratori che vedono nella Cooperativa uno strumento per realizzare abitazioni a canoni accessibili e diventare protagonisti di un'organizzazione partecipativa, responsabile e solidale.

Dalle recenti modifiche emerge una Cooperativa capace non solo di rispondere alle necessità dei soci, ma anche di diventare un modello per una città più inclusiva. Le nostre iniziative sono concrete e possono influenzare positivamente il futuro e il benessere reciproco dei soci.

Due parole chiave guidano questa trasformazione: reciprocità e responsabilità. La partecipazione dei soci permette di generare vantaggi diffusi, rafforzare l'autonomia finanziaria della Cooperativa e affrontare con maggiore sicurezza le sfide contemporanee. Il vero obiettivo delle modifiche è difendere i canoni storici praticati dalla Cooperativa; tuttavia, per realizzare uno scambio mutualistico serve anche l'impegno attivo dei soci. Attraverso il capitale sociale, il risparmio sociale e l'acquisto delle Azioni di finanziamento cooperativo, LUM può raggiungere un alto livello di autonomia finanziaria. Investiamo sul nostro patrimonio attuale. La disponibilità finanziaria generata dalla partecipazione dei soci offre maggiore autonomia alla Cooperativa, permettendo di ridurre i costi: attualmente il tasso medio dei prestiti bancari si colloca tra il 6 e il 7%, cifre insostenibili considerando che gli investimenti programmati ammontano a 20 milioni di euro.

Le Azioni di finanziamento vanno a costituire parte del patrimonio della Cooperativa e, rispetto al prestito sociale, hanno durata più lunga e consentono di pianificare meglio investimenti su acquisti e ristrutturazioni. Una partecipazione collettiva al patrimonio condiviso genera vantaggi evidenti di reciprocità. Per questo puntiamo ad aumentare il numero dei soci, soprattutto giovani e coppie giovani che accolgano il nostro modello di mutuo vantaggio e reciprocità. Ripeto, fornire alla Cooperativa questi strumenti, anche finanziari, è fondamentale per avviare nuove iniziative e migliorare il patrimonio esistente.

### La Cooperativa LUM – Libera Unione Mutualistica - sul territorio

La nostra Assemblea offre l'opportunità di valutare il futuro, adattandosi ai cambiamenti e valorizzando i soci come risorse principali. È importante analizzare l'attrattività della forma cooperativa, che mette al centro le persone e il reciproco soddisfacimento dei bisogni, in contrasto con la finanza. L'esperienza della Cooperativa Unitaria, fondata insieme a CCL, forte di 800 iscritti, conferma che la cooperativa resta una soluzione valida per trovare casa.

Naturalmente per svilupparla occorre affrontare i seguenti temi:

- **Innovazione del prodotto casa**, sia dal punto di vista del confort che da quello dei costi, nel rispetto dell'ambiente, ricercando e sperimentando le più innovative soluzioni per il risparmio energetico e per il rispetto della natura; innovazione legata alla progettazione degli spazi e dei servizi intorno alla casa.
- **Gestione del patrimonio**, sia da un punto di vista delle manutenzioni che dei ricavi; gli interventi sul nostro patrimonio sono rilevanti e tendono a migliorare la vivibilità nelle nostre case e nei nostri giardini; sperimentazione della gestione degli edifici misti (soci in godimento e soci in proprietà).
- Interventi a **proprietà divisa**, promuovendo la domanda e tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare;
- Sviluppo dei **servizi**, come nuova fonte di ricavi e come strumenti per soddisfare i bisogni dei soci;
- **Gestione di patrimoni** pubblici o privati, l'esperienza maturata in oltre cento anni di storia può essere messa a disposizione dell'utenza fornendo un servizio cooperativo;
- **Iniziative culturali, ricreative, sociali**, che rappresentano la cifra distintiva della cooperativa.

La Cooperativa LUM opera storicamente in diverse aree di Milano e si espande in nuovi territori, promuovendo la cooperazione e l'adesione al progetto. Sostenuta dai valori di mutualità e solidarietà, la cooperativa ha mantenuto unità tra generazioni e si è sempre orientata verso il futuro. Tra i programmi figura la costituzione di una Comunità Energetica e la collaborazione con realtà locali per servizi socio-sanitari, attività culturali e sportive, coinvolgendo soci e cittadini non associati.

## LUM una Cooperativa pensata per i lavoratori

Il nostro obiettivo è ampliare la base sociale della cooperativa, coinvolgendo più persone per rendere il modello sempre più sostenibile dal punto di vista finanziario ed economico. Stiamo cercando nuovi aderenti, rivolgendoci principalmente ai lavoratori sia residenti in città che provenienti da altre zone. La cooperativa è aperta a tutti, ma il modello si indirizza soprattutto a chi ha un reddito mensile tra i 1500 e i 4000 euro, una fascia che comprende molti giovani. LUM nasce come cooperativa al servizio dei lavoratori: in passato lo siamo stati per chi oggi è in pensione e vogliamo continuare a esserlo per chi vive a Milano, per i figli dei soci e per chi arriva da altre regioni italiane o dall'estero. La Cooperativa vuole essere un punto di riferimento per queste persone. Vogliamo dare una risposta anche alle famiglie giovani e ai single, a ragazzi e ragazze all'inizio della carriera che spesso non hanno le risorse sufficienti per pagare gli affitti elevati di Milano. Questa è una delle sfide principali che vogliamo affrontare, in un momento di passaggio generazionale che ci offre l'opportunità di rafforzare i nostri valori: arricchire la comunità cittadina offrendo abitazioni a prezzi accessibili a chi contribuisce alla vita urbana, in questo modo, possiamo contrastare la gentrificazione, ovvero lo spopolamento di Milano da parte delle fasce meno abbienti, che porta a un impoverimento del tessuto sociale e all'aggravarsi delle condizioni nelle periferie. Va aggiunto che la gentrificazione causa anche la perdita di giovani produttivi che, talvolta, sono costretti a trasferirsi all'estero.

## Il Progetto La Nostra Piazza insieme ad Abitare

La Nostra Piazza è un progetto di riqualificazione urbana nel cuore di Niguarda. Sul luogo dove sorgeva l'antica Villa Trotti – che era diventata un rudere – sorgeranno tre edifici che si inseriscono nel contesto urbano locale. Insieme alla cooperativa Abitare stiamo portando avanti il programma edilizio in via Passerini a Milano, un intervento di 58 alloggi in edilizia libera, già tutti assegnati e consegnati.

## LUM e CCL, un Gruppo Cooperativo

Le due organizzazioni cooperative dopo aver sottoscritto un contratto di rete agiscono come un vero e proprio gruppo cooperativo, riconosciuto a livello istituzionale e imprenditoriale. Insieme hanno programmato la realizzazione di oltre 1400 alloggi, di cui 300 in affitto sostenibile.

La Cooperativa Unitaria fondata da CCL e LUM si sta sviluppando. I soci iscritti sono oltre 800 e aspettano i primi interventi per acquistare una casa in Cooperativa. CCL e LUM, da sempre attente ai mutamenti sociali, hanno deciso, nel 2019, di dar vita alla Coop. Unitaria fondendo in essa i loro valori e le modalità operative. Unitaria è uno strumento imprenditoriale che opera su Milano e persegue il principio della mutualità al fine di procurare ai soci un bene immobiliare a condizioni migliori rispetto a quelle di mercato, attraverso progetti di "mutualità immediata" (l'assegnazione di case ai soci) e di "mutualità differita" con una visione di lungo periodo per contribuire a fare la città.

Nel 2023 LUM e CCL hanno dato vita a Unitaria Certosa, una cooperativa di scopo che completerà il piano PRU Certosa-Bovisa risalente a prima del 2.000. E' prevista la realizzazione di 180 alloggi contenenti tutte le tipologie di edilizia residenziale: libera, convenzionata ordinaria, convenzionata agevolata in vendita, convenzionata agevolata in affitto.

Nel 2024 sono nate Unitaria Bonola e Unitaria Lambrate per la realizzazione di case in vendita a prezzi convenzionati e in affitto.

Nel 2026 è stata costituita la Cooperativa Unitaria Porta Vittoria, per sviluppare, nell'area dell'ex macello, 15.000 mq di edilizia agevolata sia in vendita che in affitto.

## LUM è welfare cooperativo diffuso: il Family Hub

Con il lancio del **Family Hub**, LUM ha compiuto un passo importante nel rafforzare la dimensione di **welfare cooperativo** a supporto della propria base sociale. L'idea di fondo è semplice: essere soci non significa soltanto accedere a una casa a condizioni più favorevoli rispetto al mercato, ma anche poter contare su un insieme di servizi affidabili che aiutino a gestire meglio i bisogni quotidiani della persona e della famiglia.

Il Family Hub è, infatti, una piattaforma di servizi "diffusi" che mira a fornire risposte concrete in ambiti diversi: dall'assistenza per **gas e luce** ai servizi **sanitari**, dalle **coperture assicurative** al supporto **legale**, fino a prestazioni più legate alla cura e all'organizzazione della vita domestica.

In questa prospettiva, LUM intende strutturare un welfare cooperativo **molto concreto**, capace di migliorare la qualità della vita anche di quelle persone che, al di là delle tutele pubbliche, non dispongono di ulteriori

coperture o strumenti di protezione. È un modo per tradurre in azione i valori della cooperazione: prendersi cura della comunità che si crea attorno alla casa, rafforzando legami, fiducia e senso di appartenenza.

All'interno di questo percorso rientra anche l'accordo sottoscritto con **BCC – Banca di Credito Cooperativo**, pensato per facilitare l'accesso a forme di credito di importo contenuto ma spesso decisive nella vita delle famiglie. La linea di finanziamento consente ai soci di ottenere risorse utili, ad esempio, per **piccole ristrutturazioni** o per far fronte a **spese straordinarie** legate al percorso scolastico dei figli. L'adesione alla Cooperativa rappresenta, in questo schema, una condizione qualificante per l'ottenimento del prestito. La stessa disponibilità è stata estesa da BCC anche a sostegno degli **artigiani**, contribuendo a rafforzare il tessuto economico locale.

Ne emerge un modello cooperativo che compie un vero salto in avanti: alla dimensione abitativa affianca un sistema di servizi e strumenti pensati per sostenere le persone nel tempo. **Vita comunitaria, welfare e accesso a soluzioni finanziarie innovative** diventano così parti integrate della proposta LUM e definiscono, in modo sempre più chiaro, cosa significa oggi scegliere di essere soci.

## Cascina Cotica e le attività della Fondazione; Spazio Teatro 89

### Cascina Cotica e le attività di Fondazione Cotica

In pochi anni Cascina Cotica è diventata un punto di riferimento per il quartiere:

- oltre 100 eventi l'anno
- più di 5.000 partecipanti nel 2025
- una community social in crescita (+40%)
- 30 partner locali e 12 scuole coinvolte. Un impatto reale che cresce ogni stagione e che racconta una Milano diversa: partecipata, verde e solidale. È un ecosistema vivo, accessibile e inclusivo, dove la città riscopre il valore dell'incontro. Giovani tra 14 e 26 anni, famiglie e cittadini di ogni età: pubblici diversi che si incontrano in un luogo unico. Cascina Cotica è un punto di riferimento per chi cerca relazioni autentiche, esperienze sostenibili e cultura di prossimità.

Per chi ci sostiene significa essere parte di una storia positiva, concreta e condivisa.

Game OveN — La cucina ludica per adolescenti e giovani: si cucina, si cena insieme e poi si gioca — ai tavoli, ai videogame o con le carte di una volta. Un modo semplice e divertente per far incontrare le nuove generazioni. Cascina C(a)otica — La rassegna estiva che anima la cascina con concerti, performance, serigrafia, incontri e laboratori. Un piccolo festival diffuso che mescola arte,

musica e socialità nel cuore del quartiere. Serra d'Artista — Un progetto che trasforma la serra in uno spazio espositivo e performativo tra piante e musica. Installazioni, concerti acustici e momenti di ascolto immersi nel verde. Orto in Cotica — Laboratori e giornate condivise per famiglie e bambini tra terra, stagioni e biodiversità. Si coltiva, si impara e si cresce insieme, scoprendo il valore del prendersi cura.

E tante altre iniziative.

### Spazio Teatro 89

Nel corso del 2025, Spazio Teatro 89 ha realizzato un ricco calendario di attività culturali, educative e sociali rivolte a un pubblico eterogeneo. Ha dato continuità a **rassegne storiche** ormai consolidate e molto apprezzate dalla cittadinanza, tra cui:

- **Teatro Piccolissimo**, dedicata alla prosa per l'infanzia e le famiglie;
- **In Cooperativa per Amare la Musica**, rassegna di musica classica che ha visto la partecipazione di interpreti di livello e un pubblico affezionato;
- **Nessun Confine**, rassegna teatrale di prosa contemporanea realizzata in collaborazione con altri soggetti culturali del territorio.

Accanto a queste proposte, ha organizzato **numerosi eventi singoli**, concerti, incontri pubblici e momenti di partecipazione culturale diffusa.

Un ruolo centrale è stato ricoperto dalla rassegna **Sempre più Vicini**, che dopo il debutto nel 2024 ha trovato nel 2025 la sua piena prosecuzione. L'iniziativa ha portato alla ribalta sonorità internazionali e underground spesso ignorate dai circuiti istituzionali milanesi, confermando la volontà di colmare un vuoto nell'offerta culturale della città. Grazie a concerti di alto livello e a un'atmosfera inclusiva, il teatro di periferia

si è affermato come un punto di riferimento per un pubblico attento, trasformando un'area decentrata in un polo d'attrazione culturale accessibile e di qualità.

La partecipazione attiva degli **stakeholder territoriali** rappresenta un elemento centrale nel modello di governance dello Spazio Teatro 89. Oltre alla fruizione degli eventi da parte della cittadinanza, sono frequenti e strutturate le occasioni di **confronto e co-progettazione** con realtà associative del territorio e con singoli cittadini. Questi momenti assumono forme diverse: dalla coprogettazione di iniziative condivise, all'utilizzo gratuito o agevolato degli spazi, fino all'organizzazione comunitaria di specifici eventi.

Tale approccio ha favorito una **gestione partecipata e inclusiva**, capace di rispondere in maniera dinamica ai bisogni culturali e sociali del contesto di riferimento.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

|                                           | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ricavi                                    | 18.196.124    | 17.068.097    |
| Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda) | 7.391.717     | 6.591.017     |
| Reddito operativo (Ebit)                  | 6.178.296     | 5.332.059     |
| Utile (perdita) d'esercizio               | 2.032.926     | 1.256.001     |
| Attività fisse                            | 357.585.738   | 358.105.849   |
| Patrimonio netto complessivo              | 245.989.319   | 242.671.093   |
| Posizione finanziaria netta               | (123.007.219) | (126.116.999) |

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

|                               | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Valore della produzione       | 21.240.761 | 20.106.894 |
| Margine operativo lordo       | 7.391.717  | 6.591.017  |
| Risultato prima delle imposte | 3.094.674  | 2.199.129  |

Il MOL in termini % sul valore della produzione rimane costante negli ultimi tre esercizi (c.33-35%). Nel 2025 le sinergie derivanti dalla fusione hanno garantito un miglioramento di questo indice di performance (+2%).

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

|                                                                | 31/12/2025        | 31/12/2024        | Variazione       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Ricavi delle vendite                                           | 18.196.124        | 17.068.097        | 1.128.027        |
| Produzione interna                                             | (682.333)         | 142.559           | (824.892)        |
| Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari) | 2.295.997         | 1.711.988         | 584.009          |
| <b>Valore della produzione operativa (VP)</b>                  | <b>19.809.788</b> | <b>18.922.644</b> | <b>887.144</b>   |
| Costi esterni operativi                                        | 9.691.160         | 9.631.297         | 59.863           |
| Costo del personale                                            | 1.538.030         | 1.698.907         | (160.877)        |
| Oneri diversi tipici                                           | 1.188.881         | 1.001.423         | 187.458          |
| <b>Costo della produzione operativa</b>                        | <b>12.418.071</b> | <b>12.331.627</b> | <b>86.444</b>    |
| <b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>                  | <b>7.391.717</b>  | <b>6.591.017</b>  | <b>800.700</b>   |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti             | 1.213.421         | 1.258.958         | (45.537)         |
| <b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>                    | <b>6.178.296</b>  | <b>5.332.059</b>  | <b>846.237</b>   |
| Risultato dell'area finanziaria                                | (2.767.597)       | (2.991.891)       | 224.294          |
| <b>Risultato corrente</b>                                      | <b>3.410.699</b>  | <b>2.340.168</b>  | <b>1.070.531</b> |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie                   | (1.198.105)       | (666.460)         | (531.645)        |
| Componenti straordinari                                        | 882.080           | 525.421           | 356.659          |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                           | <b>3.094.674</b>  | <b>2.199.129</b>  | <b>895.545</b>   |
| Imposte sul reddito                                            | 1.061.748         | 943.128           | 118.620          |
| <b>Risultato netto</b>                                         | <b>2.032.926</b>  | <b>1.256.001</b>  | <b>776.925</b>   |

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

|           | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------|------------|------------|------------|
| ROE lordo | 0,83       | 0,52       | 0,16       |
| ROI       | 1,75       | 1,51       | 1,13       |
| ROS       | 33,95      | 31,24      | 24         |

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

|                                                       | 31/12/2025           | 31/12/2024           | Variazione       |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette                    | 479.122              | 628.418              | (149.296)        |
| Immobilizzazioni materiali nette                      | 336.080.894          | 335.434.183          | 646.711          |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie  | 21.025.722           | 22.043.248           | (1.017.526)      |
| <b>Capitale immobilizzato</b>                         | <b>357.585.738</b>   | <b>358.105.849</b>   | <b>(520.111)</b> |
| Rimanenze di magazzino                                | 26.607.821           | 28.812.470           | (2.204.649)      |
| Crediti verso Clienti                                 | 2.749.813            | 2.414.154            | 335.659          |
| Altri crediti                                         | 4.259.769            | 3.335.951            | 923.818          |
| Ratei e risconti attivi                               | 275.491              | 247.194              | 28.297           |
| <b>Attività d'esercizio a breve termine</b>           | <b>33.892.894</b>    | <b>34.809.769</b>    | <b>(916.875)</b> |
| Debiti verso fornitori                                | 3.561.276            | 3.420.758            | 140.518          |
| Acconti                                               | 2.525.160            | 1.689.174            | 835.986          |
| Debiti tributari e previdenziali                      | 1.995.912            | 2.532.129            | (536.217)        |
| Altri debiti                                          | 2.507.566            | 2.838.052            | (330.486)        |
| Ratei e risconti passivi                              | 3.547.399            | 3.766.206            | (218.807)        |
| <b>Passività d'esercizio a breve termine</b>          | <b>14.137.313</b>    | <b>14.246.319</b>    | <b>(109.006)</b> |
| <b>Capitale d'esercizio netto</b>                     | <b>19.755.581</b>    | <b>20.563.450</b>    | <b>(807.869)</b> |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato    | 660.261              | 906.217              | (245.956)        |
| Altre passività a medio e lungo termine               | 7.148.153            | 7.426.575            | (278.422)        |
| <b>Passività a medio lungo termine</b>                | <b>7.808.414</b>     | <b>8.332.792</b>     | <b>(524.378)</b> |
| <b>Capitale investito</b>                             | <b>369.532.905</b>   | <b>370.336.507</b>   | <b>(803.602)</b> |
| Patrimonio netto                                      | (245.989.319)        | (242.671.093)        | (3.318.226)      |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine     | (72.308.440)         | (71.127.192)         | (1.181.248)      |
| Posizione finanziaria netta a breve termine           | (51.235.146)         | (56.538.222)         | 5.303.076        |
| <b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b> | <b>(369.532.905)</b> | <b>(370.336.507)</b> | <b>803.602</b>   |

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

|                                   | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Margine primario di struttura     | (111.119.077) | (115.434.756) |
| Quoziente primario di struttura   | 0,69          | 0,68          |
| Margine secondario di struttura   | 39.287.979    | 44.307.564    |
| Quoziente secondario di struttura | 0,89          | 0,88          |

**Principali dati finanziari**

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025, era la seguente (in Euro):

|                                                                               | <b>31/12/2025</b>    | <b>31/12/2024</b>    | <b>Variazione</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Disponibilità liquide                                                         | 10.719.638           | 4.222.958            | 6.496.680          |
| Altre attività finanziarie correnti (C3)                                      | 4.663.561            | 9.905.823            | (5.242.262)        |
| Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)                                | 3.591.112            | 3.591.112            | -                  |
| Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)                                       | 9.430.911            | 12.291.412           | (2.860.501)        |
| Altre passività finanziarie correnti (D3, rapporti finanziari entro 12 m)     | 60.242.179           | 60.418.288           | (176.109)          |
| <b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>                               | <b>(50.698.779)</b>  | <b>(54.989.807)</b>  | <b>4.291.028</b>   |
| Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)                                           | 54.235.155           | 49.854.983           | 4.380.172          |
| Debiti verso altri finanziatori (D5 oltre 12m)                                | 3.248.512            | 3.213.453            | 35.059             |
| Altre passività finanziarie non correnti (D3, rapporti finanziari oltre 12 m) | 14.824.773           | 18.058.756           | (3.233.983)        |
| <b>Indebitamento finanziario non corrente</b>                                 | <b>(72.308.440)</b>  | <b>(71.127.192)</b>  | <b>(1.181.248)</b> |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                                            | <b>(123.007.219)</b> | <b>(126.116.999)</b> | <b>3.109.780</b>   |

La gestione finanziaria è fortemente influenzata dal valore dei finanziamenti effettuati alle consociate, in particolare alle società di scopo per la realizzazione di interventi destinati alla vendita: tali finanziamenti, sono remunerati e incassabili in base ai margini ed i tempi di realizzazione di predetti interventi.

I servizi tecnico/amministrativi forniti dalla controllata Ecopolis Servizi comportano un impegno finanziario di circa 1 milione annuo: in assenza di tale servizio la Cooperativa dovrebbe dotarsi di una struttura interna di dipendenti e collaboratori più significativa rispetto all'attuale organizzazione.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

|                                      | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liquidità primaria                   | 0,27              | 0,24              |
| Liquidità secondaria                 | 0,63              | 0,60              |
| Indebitamento                        | 0,50              | 0,53              |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,97              | 0,97              |

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,27. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. L'indice è necessariamente condizionato dalla classificazione del prestito sociale ordinario tra i debiti a breve termine.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,63. Il valore assunto dal capitale circolante netto nei prossimi esercizi dovrà tendere all'equilibrio rispetto il totale dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,50, sostanzialmente stabile negli ultimi esercizi. L'ammontare dei debiti è da considerarsi adeguato. I mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,97, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

**Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

**Personale**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

**Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

**Costi**

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

| Descrizione                                                 | Importo   |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Costo per il personale                                      | 1.538.030 |
| Costo per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 85.670    |
| Costo per servizi                                           | 9.486.429 |
| Interessi e oneri finanziari                                | 3.269.023 |

**Ricavi**

I ricavi realizzati sono stati di Euro 21.923.094.

Si rimanda a quanto indicato nella Nota Integrativa nell'apposito paragrafo.

**Investimenti**

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

| Immobilizzazioni                       | Acquisizioni dell'esercizio |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Terreni e fabbricati                   | 1.655.196                   |
| Impianti e macchinari                  | 146.677                     |
| Attrezzature industriali e commerciali | 17.664                      |
| Altri beni                             | 17.098                      |
| Immobilizzazioni in corso              | 4.150.731                   |

Per ulteriori dettagli, si rimanda a quanto indicato nella Nota Integrativa nell'apposito paragrafo..

**Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si segnala che non sono state eseguite attività di ricerca e sviluppo.

**Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi L. 59/92**

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono

conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.. Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili. Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte si mantenga corretta e trasparente. Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano:

- le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- l'impiego della liquidità generata dal risparmio sociale segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentino rischi per la cooperativa;
- i proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

#### **Criteri seguiti per l'ammissione di nuovi soci**

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la procedura di carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande d'ammissione sono vagliate dal Consiglio d'Amministrazione che ne delibera l'accoglimento, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

#### **Gestione del prestito sociale**

Il prestito sociale è una componente importante del nostro Bilancio e testimonia anche la fiducia e l'attaccamento dei soci nei confronti della Cooperativa.

Per quanto riguarda il debito nei confronti dei Soci, relativo al prestito sociale, rammentiamo qui di seguito le principali caratteristiche dello stesso:

1. I Prestiti effettuati dai Soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Essi, pertanto, costituiscono un dovere morale a cui tutti i Soci sono tenuti, nella misura compatibile con le proprie disponibilità.
2. Le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate, in modo da privilegiare i Soci che depositano il loro denaro nelle casse sociali per i fini mutualistici.
3. Gli interessi corrisposti sui prestiti non possono superare la misura massima stabilita dalla Legge in materia di prestiti di Soci di Cooperative; l'importo totale dei prestiti effettuati da ciascun Socio non può superare il limite massimo in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano e comunque entro i limiti massimi previsti dalla Legge.
4. I Prestiti Sociali sono stati utilizzati dalla Società unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'applicazione del regolamento e delle disposizioni legislative ed amministrative in materia.
5. Per le ragioni anzidette ed in ossequio all'articolo 47 della Costituzione, la legge prevedeva un

trattamento fiscale agevolato.

6. Con diversi provvedimenti legislativi furono sopprese le agevolazioni sugli interessi in parola, furono ridotte le agevolazioni sugli utili destinati a riserva indivisibile e venne introdotta la tassazione di una parte degli interessi sui prestiti sociali, in aggiunta alla ritenuta a carico della Cooperativa.
7. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90.

Il prestito sociale è così suddiviso:

| Descrizione                                       | Tasso lordo | 31/12/2025        |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Prestito sociale ordinario                        | 0,80%       | 47.136.928        |
| Prestito su eccedenze                             | 0%          | 10.330            |
| Depositi per graduatoria indivisa                 | 0%          | 400.000           |
| Deposito vincolato 18 mesi                        | 1,50%       | 6.166.000         |
| Deposito vincolato 30 mesi                        | 2%          | 11.275.000        |
| Prestito vincolato a 48 mesi                      | 2,50%       | 5.870.000         |
| Prestito vincolato a 3 anni emissione 2022        | 1,50%       | 0                 |
| Prestito vincolato a 3 anni emissione 2023        | 3%          | 1.099.642         |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2021        | 1,50%       | 374.885           |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2022        | 2%          | 1.290.185         |
| Prestito vincolato a 5 anni emissione 2023        | 3%          | 699.464           |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2020       | 1,35%       | 357.769           |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2021       | 1,20%       | 237.812           |
| Prestito vincolato a 10 anni emissione 2022       | 1,50%       | 134.381           |
| Prestito vincolato "YOUNG" 12 anni emissione 2021 | 1,60%       | 14.556            |
| <b>TOTALE</b>                                     |             | <b>75.066.952</b> |

#### Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle. I rapporti non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali.

Le operazioni commerciali sono regolate da normali condizioni di mercato.

Le operazioni finanziarie sono in buona parte infruttifere di interessi in quanto legate allo sviluppo iniziale di interventi edificatori.

Per il dettaglio delle operazioni con parti correlate, si rimanda all'apposito paragrafo della Nota Integrativa ("Altre informazioni").

#### Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Obiettivo degli amministratori, per quanto riguarda gli strumenti finanziari, è quello di non esporre la Cooperativa ad eccessivi rischi di volatilità degli stessi e ad una variabilità eccessiva degli introiti e degli esborsi ad essi associati. Si rammenta che la principale garanzia per i soci della Cooperativa è il valore degli immobili di proprietà. Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia, essendo costituite da titoli a bassa esposizione di rischio e alta liquidità, depositi bancari liberi e vincolati. I crediti derivanti dal finanziamento di consorzi e società di scopo sono funzionali alla realizzazione degli interventi di costruzione realizzati da questi soggetti, il cui grado di rischio rientra nella norma. I crediti commerciali,

derivanti dai canoni di godimento e spese applicati ai soci assegnatari di alloggio, presentano poche criticità. Per le posizioni che a giudizio degli amministratori presentano delle criticità è presente un fondo rischi su crediti.

### Rischio di liquidità

La gestione della liquidità, risultante da quanto residua tra gli investimenti per il mantenimento degli immobili e nuove attività di costruzione (autonomamente o tramite società partecipate), è indirizzata verso l'acquisizione di titoli caratterizzati da:

- bassa esposizione al rischio di credito, trattandosi principalmente di investimenti in titoli di stato italiani, obbligazioni di società dalla provata solidità finanziaria operanti nei mercati bancari o delle utilities.
- alta liquidità degli stessi: tutte le attività in portafoglio sono trattate sul mercato e sono immediatamente liquide, senza costi di dismissione e con rischi di quotazione minimi, così che si possa facilmente far fronte ad eventuali necessità della Cooperativa.

### Rischio di mercato

La Cooperativa opera nel settore immobiliare, in particolare nei due segmenti dell'assegnazione in godimento (locazione) e dell'assegnazione in proprietà (vendita), anche attraverso società dedicate.

Nel primo caso il rischio è molto limitato, dal momento che la cooperativa riesce ad offrire ai propri soci condizioni migliori di quelle di mercato ed ha dunque un tasso di saturazione molto alto, al punto che lo sfritto si mantiene a livelli fisiologici.

Nel secondo caso occorre distinguere tra interventi avviati negli scorsi anni ed interventi appena avviati. Per quanto riguarda quelli già avviati da tempo si è obiettivamente esposti al rischio di mercato, al quale si contrappone lo sforzo di offrire un prodotto qualitativamente e tecnicamente ai massimi livelli ma a valori di vendita del tutto competitivi. Per quanto concerne i nuovi interventi, la strategia adottata è quella di avviare l'iniziativa se e solo in presenza di una sostanziale adesione dei soci al progetto, per cui il rischio commerciale è limitato.

### Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

La cooperativa aderisce alle seguenti Associazioni:

| Associazione | Data adesione | Importo spettante |
|--------------|---------------|-------------------|
| Legacoop     | 12/04/2017    | 76.000            |

### Risorse umane

La composizione della forza lavoro è la seguente:

|               | 2025     |           |
|---------------|----------|-----------|
|               | Uomini   | Donne     |
| Dirigenti     | 0        | 0         |
| Quadri        | 1        | 2         |
| Impiegati     | 6        | 12        |
| Operai        | 2        | 1         |
| Altri         | 0        | 2         |
| <b>Totale</b> | <b>9</b> | <b>17</b> |

Il personale part-time è identificato nella tabella come "Altri".

Il contratto nazionale di lavoro applicato ai due portieri, inseriti tra gli operai, è quello dei dipendenti di proprietari di fabbricati, mentre per tutti gli altri il contratto applicato è quello dei dipendenti di imprese della distribuzione cooperativa (commercio cooperative di consumo).

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Guardando al prossimo esercizio, è innegabile che lo scenario globale continui a presentare sfide complesse. Le perduranti tensioni geopolitiche internazionali e le conseguenti fluttuazioni dei mercati rappresentano variabili che richiedono un'attenzione vigile e una gestione prudente. Tuttavia, è proprio in questi contesti di incertezza che la natura mutualistica e la solidità della nostra Cooperativa rivelano la loro vera forza.

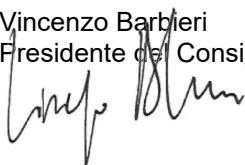
La LUM si affaccia al 2026 con prudenza, ma con un profondo e motivato ottimismo. La nostra strategia di monitoraggio dei principali indicatori di performance ci permette di analizzare in tempo reale l'andamento finanziario, l'efficienza dei cantieri e la qualità dei servizi erogati al fine di tutelare il patrimonio sociale e garantire la continuità nei servizi offerti ai nostri soci.

Siamo convinti che la capacità di adattamento dimostrata finora, unita alla lungimiranza dei nuovi progetti avviati, permetterà alla Cooperativa di consolidare ulteriormente la propria leadership sul mercato.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Milano, 31 marzo 2025

Vincenzo Barbieri  
Presidente del Consiglio di Amministrazione



## ***LUM - LIBERA UNIONE MUTUALISTICA***

### ***SOCIETA COOPERATIVA***

Sede Legale: Milano, Via Giulio Natta, n. 19

C.F. e P. IVA 09730850964 – REA 2110475

Albo società cooperative n. C119489

#### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025**

**RELAZIONE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

---

*All'Assemblea dei Soci della cooperativa LUM - Libera Unione Mutualistica Soc.  
Coop.*

#### **Premessa**

Preliminarmente viene dato atto che:

- i. l'attuale Collegio Sindacale è stato nominato nell'Assemblea dei Soci di Delta Ecopolis S.C. tenutasi (in seconda convocazione) in data 16 maggio 2023;
- ii. a seguito dell'incorporazione delle società cooperative Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi soc. coop. e Cooperativa Abitanti di Settimo Milanese soc. coop., la cooperativa Delta Ecopolis S.C ha modificato, con decorrenza 25 marzo 2024, la propria ragione sociale in LUM - Libera Unione Mutualistica Società Cooperativa;



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

- iii. 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 (con ultimo aggiornamento emanato a dicembre 2024). Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;
- iv. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della LUM - LIBERA UNIONE MUTUALISTICA al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 2.032.926** (dopo aver accantonato imposte per euro 1.061.748).  
Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 31 marzo 2026, e messo a nostra disposizione nel termine di legge;
- v. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;
- vi. il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale;
- vii. il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, soc. Crowe Bompani S.p.A., ci ha consegnato la propria relazione datata 15 aprile 2026 contenente un giudizio positivo senza modifica.
- viii. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni



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

manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

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

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

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. e non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, 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'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

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

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della LUM - Libera Unione Mutualistica al 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

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

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 Crowe Bompani S.p.A. ha redatto la relazione datata 15 aprile 2026 anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, Legge n. 59/1992, e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui agli artt. 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59/1992 e relative all'informativa di cui all'art. 2513, c.c.

### ***Natura mutualistica***

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

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta, inoltre, che gli stessi criteri sono stati adeguatamente illustrati, dagli Amministratori, sia nella Nota Integrativa allegata al bilancio che nella Relazione sulla gestione facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Relazione sulla gestione facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2025, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia e alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso l'assegnazione in godimento dei propri alloggi.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce "1) ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Vi diamo atto che, conseguentemente, sono stati presi in considerazione i rapporti tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci e verso soggetti terzi ed è risultata la seguente condizione di prevalenza: **83,74%** di prevalenza di ricavi delle vendite e delle prestazioni verso i soci.



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

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta 88% in termini di valore dell'attività complessivamente svolta;

### ***Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative***

Il Collegio rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", pari ad **euro 75.066.952** (di cui euro 14.824.773 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio), la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale, inoltre, attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il prestito sociale è detenuto da 5.675 soci prestatori, con 854 accensioni nell'anno e 961 estinzioni. Nel corso dell'anno sono intervenuti prelevamenti per complessivi euro 30.109.578,50 e versamenti per complessivi euro 34.202.146,36.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni; il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, è pari ad euro 87.473,25 (nel triennio 2025-2027). La cooperativa ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione dell'08 novembre 2016.

Il rapporto tra valore del prestito sociale e patrimonio netto di riferimento risulta pari a 0,3077 e, pertanto, rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CICR 3 marzo 1994. Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria, gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, suggerito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue - Legacoop, si dà atto che al 31 dicembre 2025 tale valore è soddisfacente rispetto alla previsione.

I dati analitici sono i seguenti:

Attività finanziarie non immobilizzate

euro 4.663.561

Liquidità corrente

euro 10.719.638



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

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Crediti a breve                               | euro 7.009.582  |
| Totale fonti liquide o liquidabili a breve    | euro 22.392.781 |
| Prestito soci:                                | euro 75.066.952 |
| Rapporto tra fonti liquide e prestito sociale | 29,83%          |

**3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.

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

\*\*\*

Vi segnaliamo che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 il nostro mandato scade per decorso del triennio. Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a deliberare in merito.

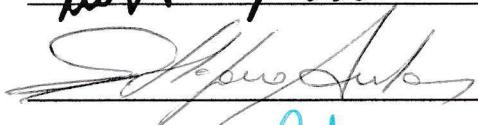
*Milano, 15 aprile 2026*

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Matteo Navaroni (Presidente)



Avv. Antonio Di Stefano (Sindaco effettivo)



Dott. Ivan Orlandi (Sindaco effettivo)



LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP.  
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

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

**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**

*Ai Soci della  
LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP.  
VIA GIULIO NATTA, 19  
20151 MILANO*

*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 LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE GENOVA  
NAPOLI PADOVA PALERMO PIACENZA PISA ROMA TORINO TREVISO

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 tali scelte.

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, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP., sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'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 d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA SOC. COOP. al 31 dicembre 2025.

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

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

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 15 aprile 2026

Crowe Bompani Srl



Gabriella Ricciardi  
(Revisore legale)