

COOP.VA EDILIZIA LA BETULLA SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA MOHANDAS KARAMCHAND GANDHI 16 REGGIO NELL'EMILIA RE
Codice Fiscale	00141510354
Numero Rea	RE 109275
P.I.	00141510354
Capitale Sociale Euro	984.327 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	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

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	2.142
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	93.007	-
II - Immobilizzazioni materiali	5.745.788	5.743.620
III - Immobilizzazioni finanziarie	475.591	9.074.705
Totale immobilizzazioni (B)	6.314.386	14.818.325
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.128.237	11.161.227
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	741.075	545.679
imposte anticipate	1.035.842	993.876
Totale crediti	1.776.917	1.539.555
IV - Disponibilità liquide	326.077	18.710
Totale attivo circolante (C)	12.231.231	12.719.492
D) Ratei e risconti	3.888	-
Totale attivo	18.549.505	27.539.959
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	984.327	447.791
III - Riserve di rivalutazione	104.276	104.276
IV - Riserva legale	1.187.655	1.187.655
V - Riserve statutarie	4.914.558	4.914.558
VI - Altre riserve	1.135.413	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(4.919.126)	(3.998.930)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	39.199	(920.196)
Totale patrimonio netto	3.446.302	1.735.153
B) Fondi per rischi e oneri	267.152	273.440
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	72.173	19.729
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.327.294	14.560.034
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.436.508	10.948.815
Totale debiti	14.763.802	25.508.849
E) Ratei e risconti	76	2.788
Totale passivo	18.549.505	27.539.959

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.242.294	3.549.312
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.102.321)	(2.177.616)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.102.321)	(2.177.616)
5) altri ricavi e proventi		
altri	42.334	29.186
Totale altri ricavi e proventi	42.334	29.186
Totale valore della produzione	2.182.307	1.400.882
B) Costi della produzione		
7) per servizi	511.323	514.430
8) per godimento di beni di terzi	41.763	23.560
9) per il personale		
a) salari e stipendi	290.942	68.591
b) oneri sociali	86.391	20.047
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	38.756	5.126
c) trattamento di fine rapporto	21.429	5.126
e) altri costi	17.327	-
Totale costi per il personale	416.089	93.764
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	14.266	4.847
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.334	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.932	1.828
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	3.019
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.954	1.880
Totale ammortamenti e svalutazioni	17.220	6.727
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	723.671	1.134.002
14) oneri diversi di gestione	209.493	125.637
Totale costi della produzione	1.919.559	1.898.120
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	262.748	(497.238)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.236	1.793
Totale proventi diversi dai precedenti	1.236	1.793
Totale altri proventi finanziari	1.236	1.793
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	87.688
altri	196.702	337.063
Totale interessi e altri oneri finanziari	196.702	424.751
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(195.466)	(422.958)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	67.282	(920.196)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	28.083	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	28.083	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	39.199	(920.196)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile. La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 registra un risultato positivo di esercizio di euro 39.199.

Nell'anno 2025 Il mercato immobiliare italiano ha continuato a mostrare segnali di ripresa, con una crescita moderata ma costante delle compravendite rispetto al 2024, sostenuta in particolare dal calo dei tassi d'interesse BCE che ha rilanciato le transazioni assistite da mutui. I prezzi di vendita delle abitazioni hanno riscontrato un lieve aumento medio, soprattutto nelle grandi città, con una forte domanda che supera l'offerta, che ha spinto al rialzo anche i canoni di locazione.

L'Italia è rimasta attrattiva per gli investitori internazionali con un aumento negli investimenti in immobili ad alta efficienza energetica ad impatto zero e con un crescente interesse per le aree suburbane ben collegate.

In tale contesto La Betulla Soc.Coop. ha continuato la sua ordinaria attività di gestione degli immobili ad affitto permanente, siti in Reggio Emilia località Canali e in Bagnolo in Piano di complessivi 34 appartamenti. Contemporaneamente ha proceduto nell'assegnazione definitiva ai soci, della piena proprietà degli alloggi soggetti a convenzione edilizia situati a Reggio Emilia in Via Dimitrov.

In data 13 gennaio 2025 è stata deliberato un aumento di capitale sociale di euro 140.000 liberato mediante conferimento da parte della società Resta s.r.l. di un ramo aziendale avente ad oggetto l'attività di gestione di compendi immobiliari che ha permesso alla Cooperativa di dotarsi di una connotazione più industriale, indispensabile per potere cogliere nuove opportunità di sviluppo, diverse, ancorché connesse, all'attività "tipica" di costruzione e vendita di alloggi per i soci e nel contempo a consolidare la posizione della Cooperativa sul mercato immobiliare. In conseguenza della nuova attività legata al conferimento del ramo aziendale è stato altresì aggiornato lo Statuto Sociale della Cooperativa.

Nella seconda metà del 2025 si è avviata la progettazione di due nuovi interventi immobiliari per la realizzazione di alloggi da assegnare ai Soci nel Comune di Reggio Emilia in via Dimitrov e in loc. Canali via De Sanctis e la progettazione delle opere di urbanizzazione di un terreno in proprietà nel Comune di Montecchio Emilia che consentirà alla Cooperativa di rogare nel 2026 parte dell'area a destinazione commerciale e porre le basi per lo sviluppo graduale della restante area a destinazione residenziale.

Nel mese di dicembre 2025 è stato stipulato l'atto di fusione di "La Betulla Link srl" con decorrenza degli effetti contabili e fiscali dal 1 gennaio 2025 mentre il progetto di fusione di "CCPL Soc.Coop." sebbene già deliberato nel 2025 verrà perfezionato nel corso del 2026.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili non sussistono elementi o fatti che possano far sorgere dubbi circa la capacità della cooperativa di mantenere il presupposto della continuità aziendale in un futuro prossimo, anche a seguito del

rafforzamento patrimoniale delle operazioni straordinarie messe in campo ed allo sviluppo e vendita delle aree edificabili di proprietà, per le quali si stanno individuando i percorsi e le attività da mettere in campo per poterle valorizzare al meglio e procedere poi alla loro commercializzazione e collocazione finale così come previsto nel Piano economico finanziario rielaborato per un arco temporale fino al 2028.

Criteria di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso soci sono valutati al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo

L'ammontare degli stessi al 31/12/2025 è di € zero, diminuito di €. 2.142 rispetto all'esercizio scorso

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	
Costi di sviluppo	
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
Avviamento	10
Altre immobilizzazioni immateriali	5

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Avviamento

Nel 2025 è stato iscritto l'avviamento derivante dal conferimento del ramo d'azienda Resta Properties così come determinato dalla Relazione di stima ai sensi dell'art. 2343-ter c.2 lett. B del Codice Civile redatta dall'Esperto Indipendente.

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, è stato iscritto nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale in quanto acquisito a titolo oneroso, ed è stato ammortizzato, entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art.2426, comma 1, n. 6 del codice civile

Immobilizzazioni materiali e contributi riconosciuti dalla Regione Emilia Romagna

Contributi riconosciuti dalla Regione Emilia Romagna

Caratteristiche dei contributi regionali e criteri contabili adottati

I principi contabili nazionali emanati dall'Organismo nazionale di contabilità riconoscono due tipologie di contributi: Contributi in Conto Capitale e in Conto Esercizio.

Quest'ultimi hanno natura di integrazione dei ricavi dell'attività caratteristica o di riduzione dei relativi costi e oneri, e sono rilevati, a conto economico, nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirla.

Per i contributi in Conto Capitale, invece, l'imputazione a conto economico è effettuata tramite l'iscrizione di appositi risconti passivi che tengono conto della vita utile delle immobilizzazioni.

Nell'esercizio 2014 Betulla ha beneficiato, mediante sottoscrizione di specifiche "convenzioni", dell'assegnazione di

contributi da parte della Regione Emilia Romagna nell'ambito del piano di sviluppo dell'edilizia per unità abitative da assegnare in locazione permanente ai propri soci a canoni agevolati.

Tali contributi sono stati riconosciuti in relazione a fabbricati non strumentali cioè a fabbricati civili che non vengono ammortizzati in quanto realizzati dalla Cooperativa per essere locati ai soci, così come evidenziato nella nota sull'ammortamento delle immobilizzazioni materiali a cui si rimanda.

Si ritiene pertanto che per questi contributi non possano trovare applicazione i criteri contenuti nel documento n. 16 dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) riferibili a contributi afferenti la realizzazione di cespiti ammortizzabili e consistenti nella prescrizione di rilevare i contributi a Conto Economico con criterio sistematico, gradatamente, sulla base della vita utile delle immobilizzazioni pertanto essi sono stati interamente imputati a conto economico nell'esercizio di assegnazione.

Il trattamento adottato per i contributi riconosciuti negli esercizi 2014 e 2015 è conseguente al fatto che i contributi ricevuti paiono configurarsi come un contributo avente caratteristiche "miste" in conto esercizio e in conto capitale, la cui metodologia di contabilizzazione non è attualmente trattata nei principi contabili che regolamentano soltanto il trattamento contabile dei contributi in conto esercizio e dei contributi in conto capitale.

In tale ambito si è fatto ricorso pertanto alle disposizioni del Codice Civile e ai postulati dei Principi Contabili, che impongono, fra gli altri, il rispetto del postulato della competenza: questa previsione dovrebbe consentire di risolvere ulteriori ipotesi non diffusamente trattate dai Principi Contabili.

Pertanto in considerazione del fatto che:

- gli interventi sui quali sono stati riconosciuti i contributi sono esposti fra gli immobili civili sui quali non vengono contabilizzati ammortamenti il cui valore contabile si ritiene sostanzialmente corrispondente al loro presumibile valore di realizzo avendo gli stessi vita utile indefinita;
- la cooperativa provvederà ad effettuare nel tempo gli interventi conservativi necessari al mantenimento del loro valore;

i contributi riconosciuti dalla regione Emilia Romagna sono stati imputati a conto economico quando erogati a titolo definitivo.

A tal proposito si rileva che l'Agenzia delle Entrate, tramite la Risoluzione del 16/01/2003 n.7, si è espressa precisando che i contributi erogati dagli enti pubblici a fronte della costruzione di beni non strumentali da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, sono riconducibili fra "i contributi di cui all'articolo 55, comma 3, lettera b) del TUIR, e concorrono pertanto alla formazione del reddito d'impresa nell'esercizio in cui sono stati incassati e nei successivi ma non oltre il quarto".

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, rettificato, per alcune categorie, in conformità alle leggi di rivalutazione monetaria, e sono esposte al netto dei fondi di ammortamento.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla prevista vita utile dei relativi beni ed alla residua possibilità di utilizzazione degli stessi. Le aliquote di riferimento, che corrispondono anche a quelle massime ordinarie previste dalla legislazione fiscale vigente, sono indicate nel seguito della presente nota integrativa.

I beni strumentali aventi costo unitario inferiore ad euro 516 sono imputati direttamente a conto economico in considerazione della loro limitata vita utile.

Le immobilizzazioni materiali costituite da fabbricati civili non sono strumentali per l'attività della società; essi sono posseduti in ossequio sia a norme di carattere statutario, che prevedono che la cooperativa possa sviluppare interventi a proprietà indivisa da assegnare in locazione a soci, sia a previsioni di legge regionali che vincolano la destinazione di alcuni interventi ad esigenze di carattere abitativo con il riconoscimento di contributi sui costi edificatori. Così come consentito dal principio contabile OIC 16, i fabbricati civili non vengono assoggettati ad ammortamento in considerazione del fatto che gli stessi presentano vita utile indefinita e che il loro valore di iscrizione verrà preservato nel tempo tramite il sostenimento di oneri di manutenzione conservativi periodici. Si è pertanto portati a ritenere che il valore di iscrizione trovi conferma negli ipotetici valori attesi di realizzo nel caso in cui venisse meno il vincolo di affitto permanente richiesto dalla legge regionale che ha assegnato i contributi alla cooperativa.

Le spese di manutenzione e riparazione sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio in cui vengono sostenute, salvo quelle che, avendo natura incrementativa, sono portate ad incremento del valore dei cespiti cui si riferiscono ed ammortizzate in relazione alle residue possibilità di utilizzo.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Terreni e fabbricati

Le immobilizzazioni materiali relative a terreni e fabbricati si compongono di due interventi residenziali relativi ad alloggi in godimento permanente di edilizia convenzionata per complessivi € 5.739.028, in località Bagnolo in Piano (RE) e Canali (RE), sui quali la Cooperativa ha ottenuto dalla Regione Emilia Romagna contributi in conto capitale.

In considerazione del fatto che tali interventi sono assegnati in locazione permanente, la cooperativa li ha ritenuti immobili civili in quanto forma alternativa di investimento rispetto all'investimento in fabbricati strumentali.

Tali fabbricati non vengono ammortizzati conformemente a quanto previsto dal paragrafo 52 del Principio Contabile nazionale n.16. Più precisamente detto Principio Contabile lascia ampia libertà di scelta tra il sottoporre o il non sottoporre ad ammortamento gli immobili civili non strumentali.

I fabbricati non sono assoggettati ad ammortamento in considerazione del fatto che relativamente al valore da ammortizzare e alla residua possibilità di utilizzazione del bene (intesa quale valutazione del periodo in cui si prevede che il bene sarà di utilità per la cooperativa), è possibile affermare con ragionevole certezza quanto segue:

- il valore da ammortizzare dei fabbricati locati, considerato come differenza tra il loro valore originario e il loro presumibile valore di realizzo, è da ritenersi tendente a zero, in considerazione del loro significativo valore di realizzo;

- la residua possibilità di utilizzazione è da ritenersi, all'atto pratico, illimitata.

Tale voce include inoltre euro 25.000 per una rivalutazione monetaria ex legge n.72/1983.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile.

Nel corso del 2025 il valore delle partecipazioni è diminuito a seguito della fusione di "La Betulla Link srl" con decorrenza degli effetti contabili e fiscali dal 1 gennaio 2025 e per effetto dell'eliminazione di alcune piccole partecipazioni in altre imprese. Sempre nel corso del 2025 il valore si è incrementato per l'acquisto della partecipazione in CCPL S.c..

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo delle rimanenze è inclusivo degli oneri di acquisto e degli eventuali oneri accessori di diretta imputazione ed è stato ricondotto alla stima del presumibile valore di realizzo tramite la rilevazione di un fondo svalutazione portato a diretta riduzione del valore delle rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 10.508.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

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 e dell'assunzione di idonee iniziative

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	6.221.116	9.904.612	16.125.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	477.496		477.496
Svalutazioni	-	-	829.907	829.907
Valore di bilancio	-	5.743.620	9.074.705	14.818.325
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	103.341	6.100	450.000	559.441
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	9.052.114	9.052.114
Ammortamento dell'esercizio	10.334	3.932		14.266
Altre variazioni	-	5.472	-	5.472
Totale variazioni	93.007	7.640	(8.602.114)	(8.501.467)
Valore di fine esercizio				
Costo	93.007	6.232.688	475.591	6.801.286
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	486.900		486.900
Valore di bilancio	93.007	5.745.788	475.591	6.314.386

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate:

Le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 c.c sono pari ad euro 450.000 relative all'acquisto di quote di partecipazione in CCPL S.C. avvenuto nell'anno 2025 ; rispetto all'anno precedente sono diminuite di euro 9.052.114 a causa dell'operazione di fusione con La Betulla Link srl che ha generato un avanzo di fusione pari ad euro 1.135.413

Partecipazione in altre imprese:

Le partecipazioni in altre imprese sono riferibili alla detenzione di quote sociali di minoranza in imprese cooperative e consorzi e in una società di capitali Finabita Spa , per un totale di euro 25.591. Il valore si è ridotto di euro 2.708 rispetto all'esercizio precedente per l'eliminazione di alcune piccole partecipazioni non più attive.

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e prodotti finiti sono costituite da iniziative immobiliari in corso di esecuzione e da iniziative terminate.

Le rimanenze di immobili prenotati dai soci sono valutate al minore tra il costo di costruzione ed il presumibile valore di assegnazione.

Gli acconti corrispondenti incassati sono esposti fra i debiti dello stato patrimoniale.

Le rimanenze di immobili finiti non prenotati quindi a disposizione, sono valutate al minore tra il costo di costruzione ed il presumibile valore di realizzo.

Le rimanenze di aree edificabili incluse fra le materie prime sono valutate al minore tra il costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori, ed il presumibile valore di realizzo.

Le rimanenze si costituiscono principalmente da iniziative immobiliari, la cui movimentazione dell'esercizio, per una migliore comprensione ed informativa, è riproposta di seguito:

Dettaglio	Consistenza iniziale	Variazioni dell'esercizio	Consistenza finale
Aree edificabili	9.038.851	-3.670	9.035.180

Immobili finitiprenotati	766.761	-571.151	195.610
Immobili finiti nonprenotati	1.195.615	-458.169	737.446
Anticipi a fornitori	160.000		160.000
Totale	11.161.227	-1.032.991	10.128.236

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	68.727	-	-	-	6.248	62.479	6.248-	9-
	Clienti terzi Italia	91.029	396.996	-	-	-	488.025	396.996	436
	Effetti attivi	219.392	-	-	-	219.392	-	219.392-	100-
	Depositi cauzionali vari	-	233	-	-	-	233	233	-
	Crediti v/soci	27.114	13.268	-	-	-	40.382	13.268	49
	Crediti vari v/terzi	56.326	-	-	-	471	55.855	471-	1-
	Erario c/liquidazione Iva	40.030	-	-	-	40.030	-	40.030-	100-
	Ritenute subite su interessi attivi	559	302	-	-	-	861	302	54
	Altre ritenute subite	7.608	12.019	-	-	-	19.627	12.019	158
	Erario c/IRES	51.177	32.945	-	-	-	84.122	32.945	64
	Erario c/IRAP	4.616	-	-	-	4.616	-	4.616-	100-
	Erario c/acconti IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	Crediti per imposte anticipate	993.876	41.965	-	-	-	1.035.841	41.965	4
	INAIL dipendenti /collaboratori	46	-	-	-	46	-	46-	100-
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	17.136-	-	-	-	10.438-	6.698-	10.438	61-
	Fondo svalutazione crediti tassato	3.810-	-	-	-	-	3.810-	-	-
	Totale	1.539.554	497.728	-	-	260.365	1.776.917	237.363	

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variatz. assoluta	Variatz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	447.791	536.536	-	-	-	984.327	536.536	120
	Totale	447.791	536.536	-	-	-	984.327	536.536	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva da rivalutazioni	104.276	-	-	-	-	104.276	-	-
	Totale	104.276	-	-	-	-	104.276	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva legale	1.187.655	-	-	-	-	1.187.655	-	-
	Totale	1.187.655	-	-	-	-	1.187.655	-	
<i>Riserve statutarie</i>									
	Riserva statutaria	4.914.558	-	-	-	-	4.914.558	-	-
	Totale	4.914.558	-	-	-	-	4.914.558	-	
<i>Altre riserve</i>									
	Avanzo di fusione	-	1.135.413	-	-	-	1.135.413	1.135.413	-
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale	-	1.135.413	-	-	-	1.135.413	1.135.413	
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>									
	Perdita portata a nuovo	3.998.930-	920.196-	-	-	-	4.919.126-	920.196-	23
	Totale	3.998.930-	920.196-	-	-	-	4.919.126-	920.196-	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	-	39.199	-	-	-	39.199	39.199	-
	Totale	-	39.199	-	-	-	39.199	39.199	

- Avanzo di fusione di La Betulla Link srl di € 1.135.413
- Aumento di Capitale dal conferimento i Resta srl per un valore di € 140.000;
- Aumento di Capitale per la sottoscrizione di quote sociali da parte di Soci persone giuridiche per € 450.000.

- Aumento di Capitale per la sottoscrizione di quote sociali da parte di Soci persone fisiche € 714.
- Esclusioni e recessi di soci persone fisiche per €. 54.178.

FONDI PER RISCHI ED 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.

Si sottolinea che in data 12/10/2015, presso la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, è stata depositata la sentenza di accoglimento dell'annullamento dell'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia notificato alla Cooperativa, in data 28 gennaio 2015, solidalmente con la Controllata La Betulla Link s.r.l., in materia di imposta di registro, ipotecaria e catastale, in relazione al conferimento di ramo d'azienda effettuato nell'aprile 2013.

Il disposto emesso dalla CTP di Reggio Emilia rileva l'accoglimento dei ricorsi e condanna l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al pagamento delle spese di giudizio.

Si evidenzia che nei primi mesi del 2019 la CTR di Bologna ha annullato la sentenza di primo grado condannando la Cooperativa al pagamento delle somme accertate oltre ad interessi e sanzioni.

La Cooperativa ha azionato opposizione alla sentenza di cui sopra in quanto si ritengono gli importi non dovuti. Nel corso del 2019 è stato presentato ricorso in Cassazione e ad oggi si attende la data di fissazione dell'udienza.

In base a quanto sopra sinteticamente descritto, ovvero in pendenza di giudizio presso la Cassazione preceduto da due giudizi tra loro opposti, e supportati dagli orientamenti e decisioni legislative e della Suprema Corte, così come rappresentati dai legali che assistono nella controversia la Cooperativa, gli Amministratori ritengono che le asserite pretese dell'Agenzia delle Entrate per imposta di registro per un ammontare pari a Euro 944.066; imposta ipotecaria per un ammontare pari a Euro 269.733; imposta catastale per un ammontare pari a Euro 134.867, e così un importo complessivo pari a Euro 1.348.666 oltre interessi, rappresentino, alla luce dell'interpretazione autentica data dal legislatore all'art. 20 del DPR n. 131/1986 (TUR) applicabile alla vertenza in esame, un rischio solamente possibile e in coerenza al principio contabile OIC 31 non hanno proceduto ad alcun stanziamento.

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>									
	Banche c/c passivi	8.459.335	-	-	-	574.355	7.884.980	574.355-	7-
	Prestiti obbligazionari ordinari	3.133.200	33.300	-	-	-	3.166.500	33.300	1
	Banche c /finanziamenti a breve termine e competenze passive	219.975	-	-	-	202.827	17.148	202.827-	92-

Prestiti sociali soci cooperative	2.132.270	-	-	-	729.062	1.403.208	729.062-	34-
Finanziamenti da controllate	8.766.961	-	-	-	8.766.961	-	8.766.961-	100-
Fatture da ricevere da fornitori terzi	266.538	-	-	-	14.348	252.190	14.348-	5-
Fornitori terzi Italia	179.250	4.211	-	-	-	183.461	4.211	2
Erario c/liquidazione Iva	-	58.514	-	-	40.030	18.484	18.484	-
Erario c/Iva anni arretrati	401.186	-	-	-	12.413	388.773	12.413-	3-
Erario c/riten.su redd. lav.dipend.e assim.	4.612	14.053	-	-	-	18.665	14.053	305
Erario c/rit.redd.lav. aut.,agenti,rappr.	7.738	-	-	-	4.140	3.598	4.140-	54-
Erario c/ritenute su redditi di capitale	32.912	-	-	-	10.374	22.538	10.374-	32-
Erario c/IRAP	-	8.764	-	-	-	8.764	8.764	-
Erario c/acconti IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
Erario c/Ires da versare	5.946	4.004	-	-	-	9.950	4.004	67
INPS dipendenti	6.802	18.644	-	-	-	25.446	18.644	274
INAIL dipendenti /collaboratori	-	1.125	-	-	-	1.125	1.125	-
Debiti v/fondi previdenza complementare	998	950	-	-	-	1.948	950	95
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	-	344	-	-	-	344	344	-
Debiti diversi verso imprese controllate	749.852	-	-	-	749.852	-	749.852-	100-
Debiti per caparre confirmatorie	-	300.000	-	-	-	300.000	300.000	-
Debiti v /amministratori	26.473	12.711	-	-	-	39.184	12.711	48
Debiti per Imu arretrata	703.169	13.679	-	-	-	716.848	13.679	2
Debiti diversi verso terzi	397.890	-	-	-	153.867	244.023	153.867-	39-
Personale c /retribuzioni	13.743	42.898	-	-	-	56.641	42.898	312
Arrotondamento	-	-	-	-	-	16-	16-	-
Totale	25.508.850	513.197	-	-	11.258.229	14.763.802	10.745.048-	

Debiti per obbligazioni

I soci della Cooperativa, nella seduta straordinaria del 12/02/2016, hanno deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario di massimi € 5.000.000, garantito da ipoteca reale sull'area edificabile di Montecchio Emilia. Il prezzo unitario di emissione delle obbligazioni è pari a € 25.000 con tasso fisso annuo 1,5. Al 31.12.2024 il prestito

obbligazionario è stato sottoscritto per complessivi euro 3.000.000 con scadenza originaria 31/12/2023, poi prorogata alle medesime condizioni al 31/12/2026.

Debiti verso soci per finanziamenti

I debiti verso soci per finanziamenti si riferiscono al prestito sociale, ordinario e vincolato, e relativi interessi. Il prestito è rimborsabile su richiesta dei soci. I tassi lordi applicati nel corso dell'esercizio 2025 sono stati seguenti: - Prestito sociale ordinario 1,75%.

Come previsto dal nuovo provvedimento emesso da Banca d'Italia, disposto per la raccolta del risparmio degli enti differenti dagli istituti bancari, si precisa che l'ammontare del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto della cooperativa.

Debiti verso banche

I debiti verso banche rimborsabili entro dodici mesi ammontano a € 329.094, costituiti prevalentemente dalla quota da rimborsare entro l'esercizio, per utilizzo affidamenti oltre ad oneri ed interessi bancari da corrispondere. I debiti verso banche oltre i dodici mesi, per complessivi € 7.555.886, riguardano i finanziamenti a medio lungo termine da FIN4COOP (EX CCFS).

Debiti tributari

I debiti verso l'erario si riferiscono principalmente al debito per IMU sui terreni di proprietà della cooperativa e al debito IVA di competenza dell'esercizio 2020 2021 2022 e 2023.

Per l'IMU di competenza 2016 è stata effettuata la rateizzazione del pagamento così come per le annualità 2017, 2018, 2019 e 2020 per alcuni comuni interessati.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	3.495.593	3.495.593	11.268.209	14.763.802

Non ci sono debiti di durata superiore ai 5 anni, i debiti garantiti da ipoteche sono verso Bper per il conto corrente ipotecario e verso Alleanza 3.0 per il prestito obbligazionario.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Come esposto in precedenza le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno a riassorbire in un lasso temporale verosimilmente coincidente con l'orizzonte pluriennale del piano, proposto dal Consiglio di Amministrazione in base ai risultati economici in esso evidenziati.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo.

Il calcolo delle imposte anticipate IRES è avvenuto prendendo in debita considerazione la prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24% introdotta, a decorrere dal 1° gennaio 2017, dalla Legge di Stabilità approvata nel mese di dicembre 2015. Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti

Il credito per imposte anticipate è aumentato nel 2025 per effetto della fusione di Betulla Link , sul cui bilancio figurava per euro 41.965 , derivanti da anni precedenti il 2024 ;

Come riportato da nota integrativa di Betulla Link anno 2023" *Le imposte dell'esercizio sono determinate in base alle vigenti normative fiscali.*

Qualora si verificano differenze temporanee tra il risultato dell'esercizio prima delle imposte ed il reddito imponibile ai fini IRES e IRAP, l'imposta temporaneamente differita o anticipata è calcolata in base alle aliquote medie attese nei periodi in cui le differenze temporanee si riverseranno. Il calcolo delle imposte differite ed anticipate è conteggiato ogni anno. In particolare le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio della prudenza, solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono tra loro compensate in quanto consentito e se le relative differenze temporanee si riverseranno nel medesimo periodo d'imposta."

Descrizione	Aliquota	Bilancioal31 /12/2023	Bilancioal31 /12/2024	Diff.zeTemp.ee Imp. Ant./Diff	Diff.zeTemp.ee Imp. Ant./Diff
ImposteAnticipate					
Perditefiscali	24%	2.650.000	636.000	2.650.000	636.000
Svalutazioni magazzino	24%	1.224.268	293.824	1.224.268	293.824
FondoSvalutaz. Crediti	24%	15.869	3.809	15.869	3.809
CompensoAmm.ri	24%	12.302	2.952	12.302	2.952

ACE nonfruita	24%	238.702	57.288	238.702	57.288
Altre	24%	10	2	10	2
Betulla Link					41.965
TOTALE		4.141.151	993.875	4.141.151	1.035.841

Imposte differite **0**

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Impiegati	6
Totale Dipendenti	6

La variazione in aumento di n.4 dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente è dovuta al conferimento del ramo di azienda di Resta Srl , avvenuto nel corso del 2025:

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	14.411	18.720

Si precisa inoltre che la Società di Revisione è la Aleph Auditing S.r.l. con sede a Cuneo - ufficio di Bologna. I compensi sono: euro 2.700 per la revisione legale del il triennio 2023-2025 ai sensi dell'art. 14 D.lgs. 139/2010. Alla stessa società è stato inoltre conferito l'incarico ai sensi dell'art.15 della legge 59/1992 per complessivi euro 8.505 per un totale di euro 12.123.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Gli impegni assunti e le garanzie prestate sono rappresentati al 31/12/2025 da fidejussioni ammontanti complessivamente ad euro 2.681.793 come di seguito esposto:

- fidejussioni rilasciate alle amministrazioni pubbliche per euro 1.333.128 (rilasciate da Bper 691.154 e da Unipol Assicurazioni 641.974), a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- Fidejussione rilasciata all'Agenzia delle Entrate per euro 1.348.666 da Unipol Assicurazioni a garanzia dell'esito del contenzioso descritto nel capitolo "Fondi per rischi su crediti "
- Garanzia rilasciata da Fin4Coop, nell'interesse di La Betulla , a BPER la quale contestualmente ha garantito per euro 300.000 la restituzione di una caparra confirmatoria

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

La cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle società cooperative nella sezione a Mutualità prevalente, categoria Cooperative edilizie e di abitazione, al numero A118873 come previsto dall'art. 2512 u.c. del codice civile.

La vostra cooperativa si propone l'obiettivo di perseguire lo scopo mutualistico svolgendo la propria attività non soltanto a favore dei soci, ma anche a favore di terzi.

La cooperativa realizza lo scambio mutualistico con i soci ponendo in essere con gli stessi transazioni aventi per oggetto l'assegnazione in godimento di immobili a destinazione abitativa acquisiti o realizzati dalla cooperativa.

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

L'art. 2513 del codice civile definisce i criteri per l'accertamento della condizione di prevalenza dell'attività mutualistica sul totale delle attività esercitate; le informazioni richieste dal suddetto articolo vengono qui di seguito riportate:

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.242.294	1.790.851-	55.26%-	SI

Come esposto nella tabella per l'esercizio 2025 è stata mantenuta la condizione di mutualità prevalente

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 del codice civile e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato le caratteristiche oggettive e soggettive degli aspiranti soci tenendo conto delle potenzialità della cooperativa stessa.

Alla data del 31/12/2025 i soci cooperatori ordinari sono 8.770.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies del codice civile.

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

A norma del comma 125, legge 124/2017, le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni sono tenute a pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio d'esercizio. Si dà atto che, per quanto concerne gli aiuti di Stato e degli aiuti de minimis ricevuti nell'esercizio e contenuti nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, si rimanda a quanto già dettagliatamente pubblicato nella sezione trasparenza ivi prevista.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 39.199:

euro 11.760. alla riserva legale;

euro 1.176. al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;

euro 26.263. alla riserva statutaria;

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Reggio Emilia, 31/03/2026

Fulvio Salami, Presidente

LA BETULLA SOCIETÀ COOPERATIVA

COOPERATIVA EDILIZIA DEL COMPENSORIO DI REGGIO EMILIA

Via Gandhi 16 - 42123 Reggio Emilia (RE)

Capitale Sociale Euro 984.327

C.C.I.A.A. Reggio Emilia/C.F./P.IVA 00141510354

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

AI SENSI DELL'ART. 2429, SECONDO COMMA, CODICE CIVILE

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa Edilizia La Betulla Società Cooperativa

Il Collegio Sindacale, con la presente relazione, riferisce sull'attività di vigilanza svolta nell'adempimento dei propri doveri nell'esercizio che si è concluso il 31 dicembre 2025.

L'attività del Collegio Sindacale (nel proseguo anche solo il "Collegio") 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.

Il Collegio è stato nominato in data 6 giugno 2024.

In base all'art. 2403 Codice civile, il Collegio vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e - in particolare - sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Cooperativa Edilizia La Betulla Società Cooperativa (nel proseguo la "Cooperativa") e sul suo concreto funzionamento.

Ai sensi dell'art. 2086 del Codice Civile, il suddetto assetto organizzativo, amministrativo e contabile deve essere adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale.

Il Collegio, nell'ambito del suo generale obbligo di vigilanza *ex art.* 2403 Codice Civile, ha proceduto a verificare l'efficacia delle soluzioni organizzative adottate dalla Cooperativa anche con specifico riferimento alle finalità di cui all'art. 2086 Codice civile sopra riportate.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Aleph Auditing S.r.l., ci ha consegnato la propria relazione datata 15 aprile 2026 contenente un giudizio senza rilievi.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. Codice Civile

L'attività di vigilanza del Collegio è stata svolta mediante partecipazione alle adunanze degli organi sociali, acquisizione di informazioni dagli amministratori e dalle funzioni aziendali competenti, esame della documentazione messa a disposizione e svolgimento di verifiche ritenute necessarie in relazione alla natura e alle dimensioni della Cooperativa. Tale attività non si sostituisce alle procedure proprie della revisione legale dei conti, affidata al soggetto incaricato, né comporta verifiche analitiche e sistematiche sulla completezza e correttezza delle registrazioni contabili, che restano in capo agli amministratori per la redazione del bilancio e al revisore per l'espressione del relativo giudizio.

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

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

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

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

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; sulla base delle informazioni acquisite e delle verifiche svolte nell'ambito delle competenze del Collegio, non sono emersi elementi che richiedano specifiche segnalazioni ulteriori rispetto a quanto riportato nei successivi richiami di informativa e raccomandazioni.

Non ci sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408* o *ex art. 2409* Codice Civile.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale *ex art. 2409* Codice Civile.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* del D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 alla data della presente relazione e sulla base delle informazioni disponibili.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* del D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 alla data della presente relazione e sulla base delle informazioni disponibili.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* del D.Lgs. n. 14/2019.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri e osservazioni previsti dalla legge, fatta eccezione per il consenso all'iscrizione dell'avviamento di cui infra, reso ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c.

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

2) Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e durante le verifiche periodiche, abbiamo acquisito informazioni sul generale andamento della gestione della Cooperativa e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate sino alla chiusura dell'esercizio 2025, assicurandosi che le stesse fossero conformi alla Legge ed allo Statuto sociale, non manifestamente imprudenti o in potenziale contrasto con le deliberazioni assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Si dà atto che il bilancio d'esercizio risulta influenzato dalle seguenti operazioni:

- in data 13 gennaio 2025 l'Assemblea ha deliberato un aumento di capitale sociale liberato mediante conferimento da parte della società Resta S.r.l. di un ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di gestione di compendi immobiliari; tale operazione ha comportato un rafforzamento della struttura patrimoniale e un ampliamento dell'operatività della Cooperativa, con conseguente aggiornamento dello statuto sociale;
- nel corso del mese di dicembre 2025 è stato inoltre perfezionato l'atto di fusione per incorporazione della società La Betulla Link S.r.l., con efficacia contabile e fiscale retrodatata al 1° gennaio 2025; l'operazione ha determinato effetti significativi sul patrimonio netto della Cooperativa, tra cui la rilevazione di un avanzo di fusione.

Sulla base delle informazioni acquisite e delle verifiche svolte, il Collegio ritiene che le operazioni sopra descritte siano state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge e statutarie, non risultando manifestamente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

3) Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi in data 31 marzo 2026 e messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 del Codice Civile ed essendo redatto in forma abbreviata è composto da:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa.

Con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2025, si deve precisare che la responsabilità della sua redazione compete all'Organo Amministrativo della Cooperativa ed è compito del revisore legale esprimere su di esso un giudizio professionale.

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

Il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile ed il bilancio è stato redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale.

È stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Abbiamo preso atto che i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

In merito al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 si dà inoltre atto di quanto segue:

- la voce "immobilizzazioni immateriali" comprende la voce "avviamento" per un valore netto contabile di Euro 92.006 derivante all'operazione di conferimento del ramo d'azienda di Resta S.r.l. che si ricorda essere iscrivibile nell'attivo dello Stato Patrimoniale solo previo consenso del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, del Codice Civile, per il quale il Collegio esprime apposito consenso essendo stato iscritto in bilancio in presenza dei presupposti previsti dall'art. 2426, comma 1, n. 6, Codice Civile e dal principio contabile OIC 24, in quanto acquisito a titolo oneroso nell'ambito dell'operazione straordinaria sopra richiamata e determinato sulla base della relazione di stima redatta da esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343 ter, comma 2, lett. b), Codice Civile.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Si precisa che il soggetto incaricato della revisione legale, nonostante abbia espresso un giudizio senza rilievi, ha richiamato l'attenzione su quanto descritto nei seguenti paragrafi:

- paragrafo introduttivo della nota integrativa in cui gli Amministratori riferiscono in merito all'esistenza del requisito della continuità aziendale, supportati dal piano industriale ed economico predisposto per un orizzonte temporale sino all'esercizio 2028, ed al cui rispetto è subordinato il rilancio della Cooperativa;
- paragrafo della nota integrativa dedicato ai "fondi per rischi ed oneri" in cui gli Amministratori forniscono sintetica descrizione e cronologia degli eventi che hanno caratterizzato l'evolversi del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per un importo di complessivi Euro 1.349 migliaia; in tale paragrafo, vengono altresì indicate le ragioni in base alle quali non si è ritenuto di eseguire in questo bilancio, alcuno stanziamento a tale titolo a specifico fondo rischi;
- paragrafo della nota integrativa dedicato ai "crediti per imposte anticipate" in cui si fornisce adeguato dettaglio delle origini del relativo importo di Euro 1.036 migliaia; gli amministratori affermano che la rilevazione di tale posta è avvenuta sulla scorta della ragionevole certezza dell'esistenza di futuri redditi imponibili.

Il Collegio, preso atto dei richiami di informativa formulati dal soggetto incaricato della revisione legale, richiama a sua volta l'attenzione dell'Assemblea sui medesimi profili informativi così come descritti nella Nota Integrativa a cui si rinvia.

In ossequio alle prescrizioni dell'art. 2513 del Codice Civile gli amministratori hanno documentato nella nota integrativa l'incidenza delle vendite e delle prestazioni ai soci rispetto al totale delle vendite e delle prestazioni della Cooperativa; la percentuale evidenziata nella misura del 55,3% consente agli amministratori di attestare la prevalenza mutualistica anche per l'esercizio 2025.

Con riferimento alle informazioni contenute nella nota integrativa circa i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, ai sensi dell'art. 2545 e della Legge n. 59/1992, abbiamo verificato la coerenza e la completezza dell'informativa e concordiamo con le conclusioni indicate dagli amministratori in merito al rispetto dello scopo mutualistico.

L'entità del prestito sociale che ammonta a Euro 1.403 migliaia è stata destinata al sostegno dell'attività della Cooperativa nel rispetto delle norme di legge e dello statuto sociale; in particolare, il Collegio Sindacale rileva che la Cooperativa, superando i n. 50 soci, ha rispettato il limite stabilito dalla delibera CICR del 19/07/2005 n.1058 (art. 6, comma 3), successivamente integrata dalla delibera 22/02/2006, ovvero che il prestito sociale non ecceda il triplo del patrimonio netto della cooperativa. Il limite massimo di raccolta individuale del prestito non supera quanto stabilito dall'art. 13 del D.P.R. n. 601/1973 e successive modificazioni.

Il Collegio evidenzia che, nel quadro complessivo risultante dal bilancio, assumono rilievo i profili connessi alla dinamica finanziaria e agli impegni della Cooperativa, con particolare riferimento alla struttura dei debiti (complessivi Euro 14.763 migliaia, di cui Euro 6.327 migliaia esigibili entro l'esercizio successivo), al prestito sociale (Euro 1.403 migliaia) e alle garanzie prestate (fidejussioni complessive Euro 2.682 migliaia).

Il Collegio, nell'ambito della propria attività di vigilanza, ha richiesto e continuerà a richiedere all'Organo amministrativo un'informativa periodica sull'andamento degli equilibri economico-finanziari, sullo scadenziario dei debiti, sulle eventuali richieste di rimborso del prestito sociale e sull'evoluzione delle posizioni tributarie rateizzate, al fine di consentire una rilevazione tempestiva di eventuali segnali di squilibrio coerentemente con le finalità di cui all'art. 2086 Codice Civile.

Conclusioni

Considerate le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione della società di revisione, la quale relazione non evidenzia rilievi, il Collegio Sindacale propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

Il risultato netto accertato dal Consiglio di Amministrazione risulta essere positivo, pari ad Euro 39.199.

In considerazione di quanto sopra, il Collegio Sindacale concorda con la proposta dell'Organo Amministrativo in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio, così come espresso nella Nota Integrativa.

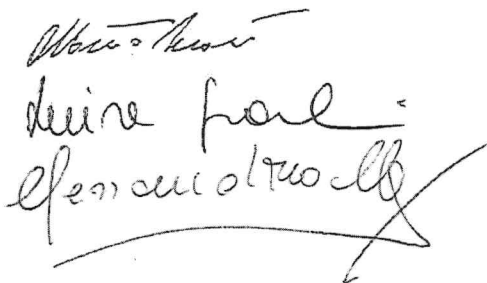
Reggio Emilia, 15 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Alberto Peroni

Dott.ssa Luisa Grazioli

Dott. Alessandro Mazzacani



Alexandro Mazzacani

Il sottoscritto SALAMI FULVIO nato a REGGIO EMILIA il 12/08/1966 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio dell'EMILIA - Autorizzazione aut. AGEDREMR N. 57131 del 30.08.2023 emanata da

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
Cooperativa Edilizia La Betulla Società Cooperativa
Via M.K. Gandhi, 16
Reggio Emilia (RE)*

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, redatto ai sensi dell'art. 2435 bis c.c. della Cooperativa Edilizia La Betulla Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio il bilancio di esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025, del risultato economico 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.

Richiami d'informativa

Nel paragrafo introduttivo della nota integrativa gli Amministratori riferiscono in merito all'esistenza del requisito della continuità aziendale, che viene ritenuto sussistente anche in forza delle operazioni straordinarie realizzate ed in corso di realizzazione e delle previste operazioni di sviluppo e vendita al meglio delle aree di proprietà, nel rispetto del piano pluriennale industriale 2025 – 2028, alla cui prosecuzione è vincolato il suddetto requisito.

Al paragrafo della nota integrativa dedicato ai “fondi per rischi ed oneri”, gli Amministratori forniscono sintetica descrizione e cronologia degli eventi che hanno caratterizzato l'evolversi del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per un importo di complessivi 1.349 migliaia di euro. Vengono altresì indicate le ragioni in base alle quali non si è ritenuto di eseguire, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, alcuno stanziamento a tale titolo a specifico fondo rischi.

La Società espone nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 la voce relativa a “crediti per imposte anticipate” per complessivi 1.036 migliaia di euro, 994 migliaia di euro al precedente esercizio 2024, fornendo allo specifico paragrafo della nota integrativa adeguato dettaglio delle origini di tale importo. Al paragrafo della nota integrativa a commento di tale voce, gli Amministratori affermano che la rilevazione di tale posta è avvenuta sulla scorta della ragionevole certezza dell'esistenza di futuri redditi imponibili.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in riferimento a tali aspetti.

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

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

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

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

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

Bologna, 15 aprile 2026

Aleph Auditing S.r.l.



Giuseppe Ceol
Socio

Il sottoscritto SALAMI FULVIO nato a REGGIO EMILIA il 12/08/1966 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio dell'EMILIA - Autorizzazione aut. AGEDREMR N. 57131 del 30.08.2023 emanata da

LA BETULLA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA GANDHI, 16 - 42123 REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Cod. fisc. e P.IVA 00141510354

Iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il N° A118873

Sezione: Cooperative a mutualità prevalente Categoria: Cooperative edilizie di abitazione



Verbale assemblea ordinaria

L'anno 2026 il giorno 12 (dodici) del mese di maggio alle ore 15,30, presso la sede della Società in Via Gandhi, 16 – Reggio Emilia si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in seconda convocazione dalla società LA BETULLA SOCIETA' COOPERATIVA per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. **Approvazione del Bilancio al 31/12/2025 e relativi allegati, delibere inerenti e conseguenti.**
2. **Conferimento incarico di revisore dei Conti e di certificazione di bilancio ai sensi della legge 59/82 per il triennio 2026-2028.**
3. **Varie ed eventuali.**

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i componenti il Consiglio di Amministrazione Signori:

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| - Bigi Laura | Consigliere e Amministratore Delegato |
| - Caprari Simone | Vice-Presidente |
| - Bassi Roberto | Consigliere |
| - Soragni Tiziano | Consigliere |

Risulta assente giustificato il Presidente del Consiglio d'Amministrazione Salami Fulvio.

Per il Collegio Sindacale risultano presenti i Signori:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Peroni Alberto | Presidente |
| - Mazzacani Alessandro | Sindaco Effettivo |
| - Grazioli Luisa | Sindaco Effettivo |

Complessivamente presenti 32 (trentadue) soci di cui 4 per delega.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da ognuno di loro. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza dell'assemblea il Vice-Presidente Sig, Caprari Simone.

Su proposta del Presidente i presenti chiamano a fungere da segretario Piguzzi Barbara, rinunciando l'assemblea alla nomina degli scrutatori.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea in prima convocazione è andata deserta e che in seconda convocazione deve ritenersi valida qualunque sia il numero dei voti dei soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto.

L'avviso di convocazione, così come previsto dallo statuto sociale, è stato regolarmente pubblicato sul quotidiano "Gazzetta di Reggio" in data 13/04/26.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

1. **Approvazione del Bilancio al 31/12/2025 e relativi allegati, delibere inerenti e conseguenti.**

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, durante la fase di registrazione, ai presenti è

stata consegnata copia della bozza di bilancio al 31.12.2025, della nota integrativa, della relazione del Collegio Sindacale nonché della Relazione della Società di revisione.

Il Presidente dell'assemblea Caprari Simone illustra sinteticamente i dati del Bilancio chiuso al 31/12/2025 evidenziando le poste più significative che compongono lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico del Bilancio d'esercizio e dà lettura della relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.LGS 27.1.2010 n°39 e dell'art. 15 Legge 31.1.1992 n°59.

Al termine dell'esposizione il Presidente dell'assemblea chiede al Sig. Peroni Alberto di dare lettura della relazione del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Aperta la discussione, intervengono alcuni soci chiedendo informazioni ed approfondimenti sui dati illustrati ai quali, il Presidente dell'assemblea Sig. Caprari risponde fornendo i chiarimenti richiesti. Successivamente il Presidente dell'assemblea cede la parola all'Amministratore Delegato Dott.ssa Bigi Laura onde riferire all'Assemblea in merito all'andamento della cooperativa, le operazioni straordinarie concluse o in corso, oltre alle iniziative immobiliari da attivare entro fine anno.

In primo luogo l'Amministratore Delegato informa i soci della conclusione positiva del contenzioso con l'agenzia delle Entrate di Reggio Emilia per un importo complessivo di €. 1.348.666 meglio descritto a pag.20 della nota integrativa al bilancio al 31 dicembre 2025. La Corte di Cassazione con sentenza pubblicata in data 05/05/2026 ha accolto il ricorso presentato da La Betulla e La Betulla Link, cassato la sentenza impugnata dall'Agenzia delle Entrate e, decidendo nel merito, ha accolto l'originario ricorso delle ricorrenti annullando l'avviso di liquidazione impugnato.

Si tratta di un risultato di particolare rilievo, in quanto azzerava un rischio di importo significativo che avrebbe determinato un aggravio finanziario a carico della cooperativa nei prossimi anni.

Laura Bigi continua la sua esposizione ed illustra ai presenti i progetti immobiliari che riguardano lo sviluppo delle aree di proprietà site in Reggio Emilia loc. Canali Via De Sanctis e di Via Dimitrov, oltre alla vendita di un importante lotto di terreno a destinazione commerciale in località Montecchio Emilia. Finalmente la cooperativa torna sul mercato con l'auspicio di trovare positivo riscontro da parte della sua vasta base sociale.

Intervengono diversi soci per esprimere apprezzamento per i risultati ottenuti, manifestando altresì interesse per le iniziative descritte e piena soddisfazione per la Cooperativa La Betulla nuovamente protagonista del mercato immobiliare.

Vengono altresì sinteticamente richiamate le operazioni straordinarie concluse nell'esercizio 2025, il conferimento del ramo "property" da parte di Resta srl, società facente parte del Gruppo CCPL e la fusione per incorporazione di Betulla Link. La fusione per incorporazione di CCPL soc.coop verrà formalmente conclusa alla fine del mese di giugno prossimo.

Al termine del partecipato dibattito, l'assemblea all'unanimità, con voto palese per alzata di mano,
delibera

- di approvare il Bilancio chiuso il 31/12/2025, come rappresentato, che evidenzia un risultato positivo pari ad Euro 39.199;
- di approvare la proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 39.199:
 - Euro 11.760 alla riserva legale;
 - Euro 1.176 al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
 - Euro 26.263 alla riserva statutaria.
- di conferire ampia delega al Presidente ed al Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, disgiuntamente tra di loro, per effettuare tutti gli adempimenti di legge connessi.

2. Conferimento incarico di revisore dei Conti e di certificazione di bilancio ai sensi della legge 59/82 per il triennio 2026-2028.

Il Dott. Caprari informa l'Assemblea che con l'approvazione del Bilancio al 31/12/2023 è scaduto il mandato triennale conferito alla società di revisione dei conti, e richiede al Presidente del Collegio Sindacale di relazionare in merito alle offerte pervenute e di formulare una proposta di conferimento dell'incarico per il triennio 2026 - 2028.

L'Organo di controllo informa i presenti che tramite il Consiglio di Amministrazione della Società ha ricevuto le offerte di tre società di revisione, Aleph Auditing S.r.l., KPMG S.p.A. e Hermes S.p.A., tutte aventi ad oggetto la revisione legale dei conti per il triennio 2026 - 2028 che sottopone all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale fa presente che:

- KPMG S.p.A. è società appartenente alle cd "Big 4" e pertanto assicura un livello elevato di qualità essendo tra le principali società di revisione a livello mondiale;

- le proposte economiche sono allineate e garantiscono pertanto un adeguato livello di qualità del lavoro.

Il Collegio Sindacale propone pertanto all'Assemblea dei Soci, previa accettazione dei corrispettivi per l'intera durata dell'incarico e dei relativi criteri di adeguamento, che l'incarico sia affidato alla società di revisione KPMG S.p.A., ritenendo la medesima offerta adeguata e congrua in quanto completa nel perimetro delle attività previste, coerentemente con le esigenze della Società e caratterizzata da un corrispettivo sostanzialmente competitivo rispetto alle altre offerte esaminate.

Segue una breve discussione al termine della quale l'Assemblea all'unanimità

delibera

- di nominare, quale organo di revisione legale dei conti, per il triennio 2026/2028, fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2028; la società di revisione KPMG S.p.A. con sede legale in Via Giovanni Battista Pirelli, 38 - 20124 Milano,
- di attribuire, alla società di revisione, un compenso pari a Euro 11.990 relativo a ciascun esercizio compreso nel mandato, oltre ad IVA e spese vive e segreteria.

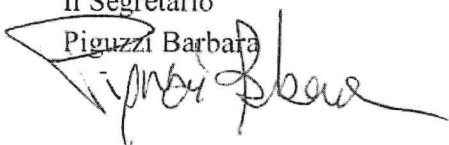
3. Varie ed eventuali

Nessuna

Avendo esaurito gli argomenti posti all'ordine del giorno, e più nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 17,45 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

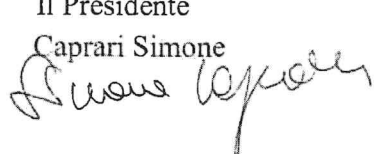
Il Segretario

Piguzzi Barbara



Il Presidente

Caprari Simone



Il sottoscritto SALAMI FULVIO nato a REGGIO EMILIA il 12/08/1966 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio dell'EMILIA - Autorizzazione aut. AGEDREMR N. 57131 del 30.08.2023 emanata da