

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	40133 BOLOGNA (BO) VIA CIVIDALI 13
Codice Fiscale	00323620377
Numero Rea	BO 82633
P.I.	00323620377
Capitale Sociale Euro	1.191.887 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100859

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.154.103	17.273.941
2) impianti e macchinario	83.240	81.287
4) altri beni	19.866	20.638
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.323.754	1.060.267
Totale immobilizzazioni materiali	18.580.963	18.436.133
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	15.395	15.395
b) imprese collegate	154.119	154.119
d-bis) altre imprese	3.532.194	3.523.590
Totale partecipazioni	3.701.708	3.693.104
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.698.085	1.878.942
Totale crediti verso imprese collegate	1.698.085	1.878.942
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.369	24.568
Totale crediti verso altri	25.369	24.568
Totale crediti	1.723.454	1.903.510
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.425.162	5.596.614
Totale immobilizzazioni (B)	24.006.125	24.032.747
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	25.229.254	31.426.858
4) prodotti finiti e merci	9.952.619	7.257.610
Totale rimanenze	35.181.873	38.684.468
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.071	292.019
Totale crediti verso clienti	54.071	292.019
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	303.585	270.714
Totale crediti verso imprese collegate	303.585	270.714
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.794	396.185
Totale crediti tributari	43.794	396.185
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.916.961	1.228.977
Totale crediti verso altri	1.916.961	1.228.977
Totale crediti	2.318.411	2.187.895
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	18.285.181	14.049.493
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	18.285.181	14.049.493

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.586.582	7.897.411
3) danaro e valori in cassa	765	826
Totale disponibilità liquide	7.587.347	7.898.237
Totale attivo circolante (C)	63.372.812	62.820.093
D) Ratei e risconti	233.038	135.407
Totale attivo	87.611.975	86.988.247
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.191.887	1.225.861
IV - Riserva legale	13.380.187	13.374.678
V - Riserve statutarie	37.988.281	37.975.977
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	2 (1)	(1)
Totale altre riserve	2	(1)
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(16.550)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	137.929	18.363
Totale patrimonio netto	52.681.736	52.594.878
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	16.550	-
4) altri	4.012.893	3.305.668
Totale fondi per rischi ed oneri	4.029.443	3.305.668
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
369.344		336.393
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.942.848	7.821.698
Totale debiti verso soci per finanziamenti	7.942.848	7.821.698
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.090.296	806.545
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.248.519	9.673.418
Totale debiti verso banche	12.338.815	10.479.963
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.772.117	2.920.267
esigibili oltre l'esercizio successivo	336.251	406.320
Totale acconti	2.108.368	3.326.587
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.679.788	3.571.028
esigibili oltre l'esercizio successivo	213.491	973.597
Totale debiti verso fornitori	2.893.279	4.544.625
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.719	44.622
Totale debiti verso imprese controllate	48.719	44.622
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	127	127
Totale debiti verso imprese collegate	127	127
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	289.113	176.114
Totale debiti tributari	289.113	176.114
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.292	56.053
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	48.292	56.053

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	79.609	65.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.556.217	3.900.092
Totale altri debiti	4.635.826	3.965.987
Totale debiti	30.305.387	30.415.776
E) Ratei e risconti	226.065	335.532
Totale passivo	87.611.975	86.988.247

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	(1)

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.494.851	3.712.098
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.502.594)	7.847.664
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	144.890	10.500
altri	378.013	185.013
Totale altri ricavi e proventi	522.903	195.513
Totale valore della produzione	11.515.160	11.755.275
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	522.532	3.366.086
7) per servizi	8.591.063	6.809.532
8) per godimento di beni di terzi	25.581	22.971
9) per il personale		
a) salari e stipendi	533.114	571.846
b) oneri sociali	159.986	171.200
c) trattamento di fine rapporto	46.621	46.766
d) trattamento di quiescenza e simili	4.379	4.180
e) altri costi	3.292	2.802
Totale costi per il personale	747.392	796.794
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	202.694	204.010
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	16.902	2.843
Totale ammortamenti e svalutazioni	219.596	206.853
12) accantonamenti per rischi	900.000	150.000
13) altri accantonamenti	10.909	10.909
14) oneri diversi di gestione	459.635	351.972
Totale costi della produzione	11.476.708	11.715.117
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	38.452	40.158
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	37.919	35.610
Totale proventi da partecipazioni	37.919	35.610
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese collegate	4.511	4.205
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.511	4.205
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	581.642	561.400
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	41.723	93.108
Totale proventi diversi dai precedenti	41.723	93.108
Totale altri proventi finanziari	627.876	658.713
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	235	226
altri	236.884	228.102
Totale interessi e altri oneri finanziari	237.119	228.328
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	428.676	465.995

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	58.635
Totale rivalutazioni	-	58.635
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	400.000
Totale svalutazioni	-	400.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(341.365)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	467.128	164.788
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	322.213	165.129
imposte relative a esercizi precedenti	6.986	(18.704)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	329.199	146.425
21) Utile (perdita) dell'esercizio	137.929	18.363

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	137.929	18.363
Imposte sul reddito	329.199	146.425
Interessi passivi/(attivi)	(390.757)	(430.385)
(Dividendi)	(37.919)	(35.610)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	38.452	(301.207)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.002.636	636.231
Ammortamenti delle immobilizzazioni	174.138	175.454
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	200.857	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(22.875)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.354.756	811.685
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.393.208	510.478
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.502.595	(7.847.665)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	237.948	115.502
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.651.346)	(30.808)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(97.631)	656
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(109.467)	(2.279)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(818.099)	2.761.947
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.064.000	(5.002.647)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.457.208	(4.492.169)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	390.757	430.385
(Imposte sul reddito pagate)	(318.609)	(143.490)
Dividendi incassati	37.919	35.610
(Utilizzo dei fondi)	(245.910)	(61.112)
Totale altre rettifiche	(135.843)	261.393
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.321.365	(4.230.776)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(318.967)	(432.036)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(347.455)	(26.130)
Disinvestimenti	340.925	4.941
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(11.212.044)	(7.272.732)
Disinvestimenti	6.976.356	10.303.078
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.561.185)	2.577.121
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	0
Accensione finanziamenti	5.741.150	2.385.605
(Rimborso finanziamenti)	(3.761.148)	(2.245.227)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(51.071)	(4.892)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.928.931	135.486
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(310.889)	(1.518.169)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.897.411	9.415.053
Danaro e valori in cassa	826	1.353
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.898.237	9.416.406
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.586.582	7.897.411
Danaro e valori in cassa	765	826
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.587.347	7.898.237

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario mostra un aumento della liquidità disponibile, tenendo conto della parte investita in titoli, dovuta all'attività di vendita effettuata nell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione, è stato redatto sulla base delle norme di legge, interpretate ed integrate dai principi contabili emessi dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) ed, ove mancanti ed applicabili, dai principi internazionali emessi dallo I.A.S.B. (International Accounting Standards Board). I criteri adottati sono stati concordati dal Consiglio di Amministrazione con il Collegio Sindacale, con l'osservanza degli Art. 2423 e seguenti del C.C. Si precisa inoltre che ai sensi dell'Art. 27 del D. Lgs 127/1991, la Cooperativa, pur possedendo partecipazioni in società di capitale controllate, non è soggetta all'obbligo della redazione del Bilancio Consolidato, non avendo superato i limiti dimensionali ivi previsti e evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 137.929.

Attività svolte

La Cooperativa, aperta all'accoglimento di tutti coloro che legittimamente intendono farne parte, condividendone le finalità e lo spirito, **considera i propri soci al centro della propria attività istituzionale**, intesa come missione sociale. **Scopo che i Soci della Cooperativa intendono perseguire tramite la gestione societaria è quello di ottenere la proprietà individuale, ovvero la disponibilità temporanea o permanente di abitazioni. L'attività caratteristica statutaria ed effettiva della Cooperativa è pertanto la realizzazione di immobili residenziali da assegnare ai propri soci.**

Per una analisi della natura dell'attività della cooperativa, dell'area tipologica e geografica di attività della cooperativa, dei rapporti con le società controllate e collegate, si rimanda alla relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel 2020 la Cooperativa ha completato i rogiti delle assegnazioni effettuate nel cantiere di San Lazzaro SL9, Granarolo GR3B e Ozzano OZ9A2. Tali cantieri sono stati regolarmente completati nonostante il fermo importo in primavera dalla normativa relativa all'emergenza sanitaria. La Cooperativa ha proseguito la costruzione nei cantieri di Anzola AZ8 1 stralcio, Zola Predosa ZP24 lotto 1/9 e Castenaso CAST 6, avviando altresì i cantieri di Bologna BO67 10 alloggi e Castelmaggiore CM8 18 alloggi. Si sono avuti riscontri commerciali positivi sui cantieri avviati ed in corso, meglio dettagliati nella relazione sulla gestione, nonostante la situazione di difficoltà economica generata dalla pandemia in corso. La Cooperativa ha proseguito nell'attività di investimento, acquistando terreno edificabile per edilizia convenzionata a San Lazzaro di Savena e sottoscrivendo contratto per acquisto di immobile storico da ristrutturare in centro a Bologna, stipulato in via definitiva nel marzo 2021.

In sostanza la Cooperativa ha esercitato la propria attività operativa, conforme alla missione sociale, con risultati positivi, infatti il risultato netto dell'esercizio di Euro 137.929, che sconta imposte per Euro 329.199, è stato ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti accantonamenti e svalutazioni per Euro 1.130.505.

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società.

Nel periodo di sospensione la società ha attivato i seguenti "ammortizzatori sociali: Cassa Integrazione Ordinaria.

Con lo scopo di salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori ha inoltre provveduto a porre in essere i seguenti investimenti: acquisto di pannelli divisorii in plastica, dispositivi di protezione individuale e dispositivi igienizzanti, intensificando altresì l'attività di sanificazione dei locali produttivi. L'impatto sui costi è stato comunque modesto.

La società ha fruito/ delle seguenti misure di sostegno specifiche previste dai decreti «Covid19» al fine di tutelare il proprio valore economico/patrimoniale e di far fronte agli effetti negativi che nel breve periodo potrebbero incidere sulla gestione della liquidità aziendale:

- Accensione di finanziamento di di 2,0 milioni e di 1,5 milioni a 6 anni assistiti da garanzia del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese, prestata tramite Medio Credito Centrale
- Richiesta di contributi ex D.L.34/2020 come in seguito dettagliato.
- Agevolazione sul saldo IRAP ex art.24 DL. 34/2020.

L'interruzione dell'attività ha comportato il fermo dei cantieri per circa un mese, senza che questo abbia avuto conseguenze nei rapporti contrattuali con gli acquirenti.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nell'esercizio non è stato necessario applicare questa disposizione.

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

Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

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

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Nel caso in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni similari o equiparabili, il cespite è stato iscritto in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	{ 3 }%
Impianti e macchinari	{ 15 }%
Mobili e macchine ord. Uff.	{ 12 }%
Macchine elettroniche	{ 20 }%
Impianti speciali (tel. dati)	{25 }%
Impianti fotovoltaico	{ 9 }%

I beni di costo unitario inferiore a Euro 516,46 sono iscritti al conto economico nell'esercizio di acquisizione, qualora la loro utilità sia limitata ad un solo esercizio. Il valore dei terreni, data la loro natura, non viene ammortizzato. I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se di natura straordinaria. Per quanto attiene gli immobili assegnati in godimento ai Soci, trattandosi di abitazioni realizzate su terreni in diritto di superficie per la durata di anni 99, si è proceduto allo stanziamento nel fondo rischi, dell'apposito fondo di ammortamento finanziario ai sensi art. 104 del Testo Unico delle imposte sui redditi. Viene inoltre accantonata in apposito fondo la quota di costi previsti per la manutenzione degli immobili. Non vengono ammortizzati fabbricati di civile abitazione destinati all'assegnazione in godimento temporaneo ai soci, atteso che si ritiene probabile il mantenimento del valore nominale degli stessi ed atteso che gli stessi sono ad oggi iscritti a bilancio a valori a metro quadro inferiori ai corrispondenti valori OMI. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore n.72/1983 e 448 /2001). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato per i debiti accesi prima del 2016.

Le politiche contabili adottate dalla società sono le seguenti: la mancata attualizzazione dei debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata attualizzazione dei debiti nel caso in cui il tasso di interesse effettivo non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

In applicazione a quanto sopra i debiti sono valutati al loro valore nominale ad eccezione di un mutuo acceso nel 2016 valutato al costo ammortizzato e la scadenza degli stessi è indicata in apposita tabella (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

Criteri di valutazione delle rimanenze:

Le rimanenze sono costituite dalle iniziative edilizie in corso di costruzione o completate alla data di bilancio, per le quali non è ancora stato stipulato il relativo rogito notarile.

La valutazione delle rimanenze è effettuata secondo i seguenti criteri:

PRODOTTI FINITI E MERCI:

In tale voce sono rilevate le iniziative edilizie sia in corso di assegnazione in proprietà ai soci, sia quelle per le quali non è stato ancora individuato l'assegnatario, la cui costruzione è sostanzialmente completata essendo l'immobile consegnato ovvero consegnabile ai soci. Le unità immobiliari non ancora assegnate, sono valutate al costo di costruzione, determinato in base ai costi diretti ed indiretti di produzione sostenuti (inclusivi del costo del terreno, dei costi di cantiere, degli altri oneri accessori e degli eventuali oneri finanziari sostenuti per finanziamenti specifici nel periodo di realizzazione degli immobili), mentre, per le unità immobiliari già assegnate, tale costo è incrementato del margine previsto per l'iniziativa. Ove l'assegnazione in proprietà sia differita al termine dell'assegnazione in godimento effettuata, viene rilevato il margine limitatamente alle somme incassate già acquisibili a titolo definitivo dalla Cooperativa. Detto margine è stimato anche considerando i rischi ed oneri per ripristini, penalità e costi in genere che la cooperativa potrebbe essere tenuta ragionevolmente a sopportare in futuro.

PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE

In tale posta sono rilevate le iniziative edilizie in corso di costruzione alla data di chiusura del bilancio e che saranno assegnate ai soci quando completate. Tali iniziative sono valutate al costo di costruzione alla data del bilancio, determinato in base ai costi diretti ed indiretti di produzione sostenuti (inclusivi del costo del terreno, dei costi di cantiere, degli altri oneri accessori e degli eventuali oneri finanziari sostenuti per finanziamenti specifici nel periodo di realizzazione degli immobili).

Per le unità immobiliari già assegnate tale costo è incrementato del margine previsto per l'iniziativa in ragione della percentuale di avanzamento dei lavori, calcolata in base al solo costo dell'appalto per la costruzione. Detto margine è stimato anche considerando i rischi ed oneri per ripristini, penalità e costi in genere che la cooperativa potrebbe essere tenuta ragionevolmente a sopportare in futuro, considerando inoltre la conseguibilità dello stesso margine in funzione dell'andamento effettivo del cantiere e del mercato.

La valutazione effettuata, sia per i prodotti finiti sia per i prodotti in corso di lavorazione, è ritenuta sicuramente recuperabile tramite la successiva definitiva assegnazione; si evidenzia in proposito che i regolamenti della cooperativa prevedono nelle domande di assegnazione la presenza di caparra confirmatoria ovvero la restituzione degli acconti versati solo successivamente alla riassegnazione dell'alloggio ad altro socio.

Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione, necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuale.

Il valore così ottenuto è poi rettificato dall'apposito "fondo svalutazione magazzino", per tenere conto delle merci per le quali si prevede un valore di realizzazione inferiore a quello di costo.

Per le rimanenze, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, ad oggi non presenti.

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

La valutazione adottata rispetto a quella effettuata con il criterio dei costi correnti non differisce in modo significativo. Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

Titoli

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico tuttavia per i titoli fungibili è utilizzato il metodo LIFO

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa di quotazione. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si procede al ripristino del costo originario.

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione

Le partecipazioni comprendono sia investimenti in Società di capitali che in Società Cooperative o Consorzi di Cooperative. Le partecipazioni in Società di Capitali sono iscritte in Bilancio al costo di acquisto o sottoscrizione. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico della Cooperativa. Le partecipazioni che alla data della chiusura dell'esercizio si reputano durevolmente di valore inferiore a quello del costo a causa di perdite permanenti di valore, sono iscritte a tale minor valore risultante o dall'ultimo bilancio approvato della partecipata, o da considerazioni circa lo stato giuridico ed economico della società, attraverso la costituzione di un apposito fondo svalutazione partecipazioni. Nel caso si ritenga probabile che alcune partecipate possano chiedere versamenti a coperture di perdite, o subire perdite permanenti di valore al momento non ancora manifestate, per l'importo stimato degli stessi viene costituito un apposito fondo rischi. Per le partecipazioni acquisite in più soluzioni, delle quali venga effettuata una vendita parziale, la valutazione è effettuata secondo il metodo del LIFO a scatti annuali. Le partecipazioni in società Cooperative sono valutate al costo anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 2514 del Codice Civile.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS) tenuto conto delle quote di T.F.R versate al Fondo Previdenza Cooperativa (Fondo pensione per i lavoratori, Soci e Dipendenti delle Imprese Cooperative - iscritto all'Albo tenuto dalla COVIP con il n. 170.) ed alla Dircoop.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile: la cooperativa è iscritta **all'Albo delle Società Cooperative** con il n. **A100859** alla Sezione Cooperativa a mutualità prevalente, categoria Edilizie di abitazione.

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente, svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci utenti di beni o servizi; in concreto ponendo in essere con gli stessi transazioni commerciali aventi per oggetto la cessione di immobili destinati prevalentemente ad abitazione, realizzati dalla stessa Cooperativa, tramite appalto a terzi costruttori. **Lo scambio mutualistico intrattenuto coi soci trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1- ricavi delle assegnazioni, vendite e delle prestazioni.**

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei **Soci** e di quelli effettuati nei confronti di terzi, si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi attraverso attribuzione ai **Soci** di apposita e contraddistinta numerazione contabile del conto "Clienti" utilizzando il codice di iscrizione nel Libro Soci, denominato **Codice Socio**.

Analogamente anche la voce "Ricavi", da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, quale contropartita contabile, è stata così suddivisa:

PER I SOCI:

Assegnazioni in proprietà e vendite ai soci immobili residenziali e non

Canoni affitti attivi di godimento e indivisa ai soci

PER I TERZI:

Vendite a non soci immobili residenziali e non residenziali

Prestazioni di servizi su cantieri di partecipate e cantieri indiretti

In effetti la cooperativa:

- svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi;

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

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	14.494.851	14.359.715	99,07
Costo del lavoro			
Costo per servizi			
Costo delle merci o delle materie prime acquistate o conferite			

Lo scambio mutualistico con i soci ammonta pertanto al 99,07% dei ricavi complessivi, nel 2019 tale percentuale era del 93,83%

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
18.580.963	18.436.133	144.830

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	18.795.124	187.327	402.133	1.060.267	20.444.851
Rivalutazioni	766.185	-	-	-	766.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.199.989	106.040	381.495	-	2.687.524
Svalutazioni	87.379	-	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.273.941	81.287	20.638	1.060.267	18.436.133
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	30.023	21.771	3.686	263.487	318.967
Ammortamento dell'esercizio	149.861	19.818	4.458	-	174.138
Totale variazioni	(119.838)	1.953	(772)	263.487	144.830
Valore di fine esercizio					
Costo	18.825.147	209.098	405.820	1.323.754	20.763.819
Rivalutazioni	766.185	-	-	-	766.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.349.850	125.858	385.954	-	2.861.662
Svalutazioni	87.379	-	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.154.103	83.240	19.866	1.323.754	18.580.963

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi. Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2014 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Relativamente alle immobilizzazioni in corso, sono proseguiti i lavori di costruzione di 12 alloggi a San Lazzaro di Savena (Bo) destinati all'assegnazione in godimento a lungo termine sui quali abbiamo sottoscritto preliminare d'acquisto. Il rogito è stato effettuato nel marzo del 2021 e con prosecuzione del rapporto di assegnazione in godimento con i nostri Soci già assegnatari degli alloggi.

DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
VALORI 2020	
Terreni (non ammortizzati)	3.617.303
Fondo ripristino terreni	-87.379
Fabbricati civili (non ammortizzati)	8.033.956

DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
Sede	1.567.420
Autorimesse pertinenziali Via Civaldi	238.025
Fondo ammortamento sede	-1.164.467
Fabbricati ad uso commerciale	3.310.296
Fondo ammortamento fabbricati commerciali	-1.185.384
Immobile proprietà indivisa BO59 per soci anziani n. 10 alloggi al lordo dell'ammortamento finanziario	990.512
Immobile proprietà indivisa BO59 per soci anziani n. 30 alloggi al lordo dell'ammortamento finanziario	1.745.299
Micronido	88.522
TOTALE	17.154.103

Nei FABBRICATI CIVILI non ammortizzati si rilevano:

"per Euro 1.038.790 sono riferiti alle unità residenziali possedute in Bologna Via Della Salute. Per tale fabbricato, costituito dai 14 alloggi dati in godimento ai soci fino al 2020 denominato BO61B, è stato acceso finanziamento ipotecario trentennale di originari Euro 700.000 con BPM, assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile:

"per Euro 2.651.174 riferiti alle unità residenziali ultimate nel corso del 2008 a Granarolo dell'Emilia (Bo) in numero di 22 e date in locazione temporanea ai soci fino al 2023, denominato GRAFF; per tale fabbricato è stato acceso finanziamento ipotecario con Banco Bpm di quindici anni per Euro 1.500.000.

"per Euro 54.455 appartamento in Via Della Salute 2/4 Bologna affittato al Centro Sociale Ansaloni.

"per Euro 4.046.631 riferiti alle 26 unità residenziali ultimate nel corso del 2014 a Ozzano dell'Emilia (Bo) e date in godimento ai soci fino al 2038, denominato OZ10, per tale fabbricato è stato acceso finanziamento ipotecario di venticinque anni di originari Euro 2.700.000.

"per Euro 242.906 appartamento in Via Nilde Iotti 7 - Calderara - destinato all'affitto.

PROPRIETA' INDIVISA per complessivi Euro 2.824.333:

"IMMOBILE PROPRIETA' INDIVISA BO59 n. 10 alloggi PER SOCI ANZIANI (in diritto di superficie per 99 anni) Euro 990.512. Per tale intervento segnaliamo la quota di 18/99 di ammortamento finanziario nel passivo alla Voce B) 4) "Fondo ammortamento finanziario proprietà indivisa in diritto di superficie". L'immobile è gravato da ipoteca di primo grado a favore di MPS per mutuo trentennale acceso per il finanziamento della stessa iniziativa.

"IMMOBILE PROPRIETA' INDIVISA BO59 n. 30 alloggi PER SOCI ANZIANI (in diritto di superficie per 99 anni) per Euro 1.833.821. Tale valore comprende il valore del Micronido per Euro 88.522. Tale immobile è iscritto al netto di un Contributo della Regione Emilia Romagna di Euro 1.373.006 ricevuto nel corso degli esercizi 2005 e 2006. Dal 2008 è iscritto al netto di Contributo della Provincia di Bologna, incassato per la costruzione del Micronido per Euro 44.670. Per tale intervento segnaliamo la quota di 133/99 di ammortamento finanziario nel passivo alla Voce B) 4) "Fondo ammortamento finanziario proprietà indivisa in diritto di superficie". L'immobile è gravato da ipoteca di primo grado a favore di MPS per mutuo trentennale acceso per il finanziamento della stessa iniziativa.

Si è proceduto a eseguire lavori di migioria negli uffici locati a terzi in Bologna - Via Marzabotto.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Per le immobilizzazioni materiali non sono state eseguite svalutazioni.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	154.937	611.248	766.185
Totale	154.937	611.248	766.185

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi. Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2014 non si è più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.425.162	5.596.614	(171.452)

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.395	1.796.346	3.544.248	5.355.989
Svalutazioni	-	1.642.227	20.658	1.662.885
Valore di bilancio	15.395	154.119	3.523.590	3.693.104
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	318.051	8.604	326.655
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	318.051	-	318.051
Totale variazioni	-	-	8.604	8.604
Valore di fine esercizio				
Costo	15.395	2.114.398	3.552.852	5.682.645
Svalutazioni	-	1.960.279	20.658	1.980.937
Valore di bilancio	15.395	154.119	3.532.194	3.701.708

Partecipazioni

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

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Non vi sono partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate al costo di acquisto, che hanno un valore di iscrizione in bilancio superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata.

Nell'esercizio si è provveduto a coprire la perdita 2019 della Società A.C. Immobiliare per la nostra quota di Euro 318.051 utilizzando il finanziamento soci ed il residuo del fondo di svalutazione dello stesso già stanziato in precedenza per euro 117.193 e utilizzando altresì parte del fondo rischi su altre partecipazioni per euro 200.858.

Abbiamo inoltre acquisito azioni della Società Holmo e della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Sc., con riduzione in ambo i casi del valore unitario di carico.

Strumenti finanziari derivati

Si tratta di strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap ,future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad mantenuti oltre l'esercizio successivo. La Società ha sottoscritto nell'anno derivato di copertura IRS sull'Euribor 3mesi su finanziamento di euro 1.500.000 a tasso variabile a 6 anni.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.878.942	(180.857)	1.698.085	1.698.085
Crediti immobilizzati verso altri	24.568	801	25.369	25.369
Totale crediti immobilizzati	1.903.510	(180.056)	1.723.454	1.723.454

I crediti verso le imprese collegate sono riferiti a prestiti attivi fruttiferi ed infruttiferi, nonché al credito di regresso per fidejussioni escusse peraltro integralmente svalutati. I prestiti si riferiscono a concessioni di finanziamenti finalizzati all'acquisizione di aree e all'effettuazione di iniziative immobiliari.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2019	Acquisizioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2020
Imprese collegate	1.878.942	20.000		318.051	(117.194)	1.698.085
Imprese cooperative e consorzi			22.875			22.875
Altri	24.568	800		22.874		2.494
Totale	1.903.510	20.800	22.875	340.925	(117.194)	1.723.454

Tra le imprese collegate, l'incremento è dato per 20.000 da finanziamento fruttifero a Pegaso 91 srl, mentre i decrementi sono dati dall'utilizzo per 318.051 per la copertura della perdita di esercizio per la nostra quota, dei crediti per finanziamento soci verso la A.C. Immobiliare Srl e per 117.194 di svalutazione crediti verso la A.C. Immobiliare. Al netto delle svalutazioni, la voce comprende Euro 1.463.085 di finanziamenti soci verso AC Immobiliare e Euro 235.000 di finanziamenti soci fruttiferi verso Pegaso 91. E' stato inoltre riclassificato tra i crediti verso consorzi il prestito infruttifero verso Conscooper.

Il residuo importo è dato dalle cauzioni attive.

I crediti di regresso verso le Società fallite Pentagrupo Spa sono interamente svalutati.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Ansaloni Energy Srl a socio unico	BOLOGNA	10.200	173	59.796	100,00%	15.395
Totale						15.395

La controllata Ansaloni Energy S.r.l., ha come oggetto sociale l'attività di ristrutturazione edilizia, in particolare per la riqualificazione energetica degli edifici. Su tale società la Cooperativa esplica l'attività di direzione e coordinamento di

cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. Nel 2020 la società ha sviluppato un fatturato di Euro 5.778 ed ha avuto un risultato positivo. Il valore della nostra partecipazione resta sensibilmente inferiore al patrimonio netto. Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Pegaso 91 Srl	BOLOGNA	41.600	538	370.732	50,00%	104.119
A.C.IMMOBILIARE SRL	BOLOGNA	100.000	(636.102)	100.000	50,00%	50.000
Le Caselle Srl in liquidazione volontaria	REGGIO EMILIA	80.000	(46.216)	38.053	45,00%	-
Pentagrappo Srl in fallimento	BOLOGNA	-	-	-	-	-
Totale						154.119

Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza. I dati di bilancio si riferiscono al 31/12/2019 per le Società Pegaso 91 Srl e A.C. Immobiliare Srl ed infine al 30/11/2011 per Le Caselle Srl in liq. vol.

La nostra partecipata Pegaso 91 Srl possiede terreni in Granarolo dell'Emilia, per parte del quale il PSC adottato dal Comune di Granarolo dell'Emilia prevede la possibilità di utilizzo edificatorio. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. La società sta procedendo alla valorizzazione delle aree inserite in PSC, finalizzate all'inserimento di detti terreni nel prossimo POC.

Il valore della nostra partecipazione resta inferiore alla corrispondente frazione del patrimonio netto.

Per la società Le Caselle Srl in cui abbiamo una partecipazione minoritaria, nel 2006 è stata deliberata la messa in liquidazione della Società. Ad oggi non è possibile prevedere la durata della procedura di liquidazione, si è pertanto ritenuto di azzerare il valore della partecipazione, per la quale non è previsto alcun nostro intervento in futuro.

La Società Pentagrappo Spa è stata dichiarata fallita nel 2015. (168/2015 Bologna). La nostra Cooperativa ha provveduto nel 2015 a pagare alle banche che ne hanno fatto richiesta le fidejussioni prestate a loro favore. I relativi crediti di regresso sono stati ammessi al passivo del fallimento, la Cooperativa peraltro ha ritenuto di doverli svalutare integralmente, così come ha svalutato integralmente i crediti commerciali che non abbiano diritto di prededuzione. Si ritiene di non avere ulteriori rischi dalla Società.

La società AC Immobiliare s.r.l., partecipata dalla nostra Cooperativa nella misura del 50%, ha ultimato nel 2013 i lavori di costruzione su un terreno edificabile in Calderara di Reno, realizzando circa 70 appartamenti oltre agli spazi commerciali. La gestione amministrativa e quella commerciale sono affidate alla nostra cooperativa.

Nel 2017 la Società ha completato anche la Torre Nord procedendo alla commercializzazione della stessa. L'andamento delle vendite nel 2020 è stato soddisfacente anche se la società ha dovuto ridurre i listini; la società è finanziata anche da un mutuo INTESA SAN PAOLO. I finanziamenti soci sono postergati al finanziamento Intesa San Paolo. La perdita dell'esercizio 2019 è stata coperta mediante utilizzo del finanziamento Soci, così come sarà coperta la perdita dell'esercizio 2020. In proposito il finanziamento soci era già stato svalutato nel 2015 per tenere conto delle perdite latenti derivanti dal calo dei prezzi immobiliari.

La partecipata non ha richiesto nel 2020 immissione di nuova finanza.

E' stato sottoscritto per dare continuità all'attività contratto preliminare per acquisto di terreno edificabile in Castel Maggiore.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	1.698.085	25.369	1.723.454
Totale	1.698.085	25.369	1.723.454

L'attività della Cooperativa è svolta esclusivamente nella provincia di Bologna.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società; risultano iscritti al costo ammortizzato di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	3.532.194
Crediti verso imprese collegate	1.698.085
Crediti verso altri	25.369

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
ISTITUTO NAZ.LE RAMAZZINI SCRL	516
CONS.COOP. E.R. SCRL	60.351
CONS. COOP. FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SCRL	194
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SC	25.885
LA BARACCA SCRL	10.000
EMILBANCA S.C.	10.328
BANCA DI BOLOGNA	53.517
UNICREDIT BANCA SPA	11.428
FI.BO. SPA	806.870
ASSICOOP BOLOGNA SPA	237.573
HOLMO SPA	2.315.532
Totale	3.532.194

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	1.698.085
Totale	1.698.085

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	25.369
Totale	25.369

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
35.181.873	38.684.468	(3.502.595)

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

La voce delle rimanenze di **Prodotti in corso di lavorazione** è riferita ai fabbricati civili da assegnare in corso di costruzione per Euro **11.784.158** e per Euro **13.445.096** agli oneri preoperativi su terreni edificabili i cui lavori di costruzione devono ancora iniziare, ma per i quali sono già in corso le fasi tecniche per addivenire al rilascio della concessione edilizia.

La voce delle rimanenze di **prodotti finiti** di Euro **9.952.619** è relativa ai fabbricati civili ultimati in assegnazione, dei quali il **26,49%** ancora non assegnato/venduto, ed il **15,63%** assegnato ed in attesa di stipula, ed il **57,88%** assegnato in godimento a termine, ivi compresi gli alloggi con assegnazione a termine e opzione di riscatto; si segnala l'avvenuta ultimazione lavori e assegnazione in godimento temporaneo ai Soci di 5 alloggi in San Lazzaro di Savena. L'incremento delle rimanenze rispetto all'anno precedente deriva principalmente attività di costruzione dei cantieri in corso nonché dagli acquisti di aree edificabili per Euro 495.000.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	31.426.858	(6.197.604)	25.229.254
Prodotti finiti e merci	7.257.610	2.695.009	9.952.619
Totale rimanenze	38.684.468	(3.502.595)	35.181.873

Si precisa che il fondo obsolescenza magazzino pari a Euro 298.825, relativo per Euro 98.825 a prodotti finiti e per Euro 200.000 a intervento in corso, non ha subito nel corso dell'esercizio alcuna movimentazione:

Descrizione	Importo
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2019	298.825
Utilizzo del fondo obsolescenza nell'esercizio	0
Accant.to al fondo obsolescenza nell'esercizio	0
Saldo f.do obsolescenza magazzino al 31/12/2020	298.825

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.318.411	2.187.895	130.516

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Le politiche contabili adottate dalla società sono le seguenti: la mancata attualizzazione dei crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata attualizzazione dei crediti nel caso in cui il tasso di interesse effettivo non sia

significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	292.019	(237.948)	54.071	54.071
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	270.714	32.871	303.585	303.585
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	396.185	(352.391)	43.794	43.794
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.228.977	687.984	1.916.961	1.916.961
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.187.895	130.516	2.318.411	2.318.411

I crediti verso altri, al 31/12/2020 di Euro 1.916.961 sono dati prevalentemente da crediti per caparre confirmatorie verso Cooperativa Murri per il preliminare di vendita di San Lazzaro di Savena, dall'acconto versato per l'acquisto di un immobile in Bologna Via delle Tovaglie e da crediti per lavori in danno verso appaltatori che trovano contropartita nel passivo tra i fornitori per decimi non saldati.

Sono iscritti al valore nominale e quindi rettificati direttamente da un eventuale fondo svalutazione, per ricondurli al loro presumibile valore di realizzo.

Sui crediti verso le Società collegate, segnaliamo i crediti commerciali verso la collegata Fallimento Pentagrupo Spa per Euro 207.173 sui quali è appostato un Fondo Svalutazione Crediti di euro 194.000 che comprende tutti i crediti che non rientrano nella prededuzione fallimentare tenendo conto della possibilità di recupero dell'Iva.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi e i crediti verso soci sono iscritti tra i crediti verso altri.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	54.071	54.071
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	303.585	303.585
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	43.794	43.794
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.916.961	1.916.961
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.318.411	2.318.411

L'attività della cooperativa è svolta esclusivamente nella provincia di Bologna.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019	203.257	203.257
Accantonamento esercizio	16.902	16.902
Saldo al 31/12/2020	220.159	220.159

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le movimentazioni come da tabella.

Il fondo di Euro 220.159 è così ripartito: fondo svalutazione crediti commerciali Euro 22.832, fondo svalutazione crediti Soc. partecipate Euro 194.000 e fondo svalutazione crediti diversi per Euro 3.327.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
18.285.181	14.049.493	4.235.688

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	14.049.493	4.235.688	18.285.181
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.049.493	4.235.688	18.285.181

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori in cui i titoli sono quotati. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

In questa voce sono ricompresi gli strumenti finanziari in cui la Cooperativa investe la liquidità aziendale.

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e ove necessario, vengono valutati al costo ammortizzato. Trattasi di titoli di stato italiani e obbligazioni italiane e estere prevalentemente quotate ed in ogni caso prontamente liquidabili, oltre a 1.088.979 di fondi comuni di investimento mobiliare, prevalentemente monetari ed euro 1.036.725 di polizze di capitalizzazione.

Nell'esercizio 2018 si era fatto ricorso alla deroga prevista dall'art. 20-quater del D.L. 119/2019 non svalutando i titoli di stato italiani e le obbligazioni a lungo termine emesse da compagnie assicuratrici italiane. Al 31/12/2019 tutti i titoli posseduti erano superiori al valore di carico, per cui non si è di fatto utilizzato tale deroga, provvedendo altresì ad eliminare le svalutazioni effettuate. Anche al 31/12/2020 tutti i titoli avevano quotazioni superiori al valore di carico. Nei primi mesi del 2021 la società ha proceduto a negoziare alcuni titoli, ottenendo importanti plusvalenze. Ad oggi il portafoglio titoli continua ad evidenziare una significativa plusvalenza latente.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.587.347	7.898.237	(310.890)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.897.411	(310.829)	7.586.582
Denaro e altri valori in cassa	826	(61)	765
Totale disponibilità liquide	7.898.237	(310.890)	7.587.347

Nello stato patrimoniale i crediti verso consorzi finanziari sono iscritti nei depositi bancari e postali.

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

Sono iscritte al loro valore nominale. Nella liquidità sono ricompresi anche depositi vincolati presso istituzioni finanziarie, qualora il vincolo riguardi solo la remunerazione se tenuti fino a scadenza ma non preclude la possibilità di ritiro a vista degli stessi depositi. Nei depositi bancari sono compresi depositi presso Consorzi Cooperativi Finanziari per euro 120.216. Si rimanda al rendiconto finanziario per l'analisi dettagliata della generazione dei movimenti della liquidità, che resta a livelli elevati. La liquidità della cooperativa, che va considerata comprendendovi gli investimenti in titoli come sopra descritti, ammonta complessivamente a Euro 25.845.181 in aumento rispetto all'esercizio precedente, vista l'importante volume di stipule effettuate nel 2020.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
233.038	135.407	97.631

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

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

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

Il disaggio sui prestiti non è presente.

I ratei attivi sono dati dai ratei di interessi attivi sui titoli dell'attivo circolante.

Tra i risconti attivi le componenti principali sono date da risconti su polizze assicurative e su spese bancarie.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	101.564	76.871	178.435
Risconti attivi	33.843	20.760	54.603
Totale ratei e risconti attivi	135.407	97.631	233.038

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi	178.435
Risconti attivi	54.603
	233.038

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
52.681.736	52.594.878	86.858

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.225.861	-	21.700	55.674		1.191.887
Riserva legale	13.374.678	-	5.509	-		13.380.187
Riserve statutarie	37.975.977	-	12.304	-		37.988.281
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1)	3	-	-		2
Totale altre riserve	(1)	3	-	-		2
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	16.550		(16.550)
Utile (perdita) dell'esercizio	18.363	-	137.929	18.363	137.929	137.929
Totale patrimonio netto	52.594.878	3	177.442	90.587	137.929	52.681.736

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

La Cooperativa ha proceduto nel corso dell'anno alla verifica della base sociale tramite controlli anagrafici provvedendo pertanto a cancellazioni che hanno determinato l'incremento della riduzione del Capitale Sociale.

Si propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 137.929,25, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 dello Statuto: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 per Euro 4.137,88, il 30% a riserva legale indivisibile per Euro 41.378,78 e a riserva straordinaria (statutaria) indivisibile per Euro 92.412,59

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.191.887	B
Riserva legale	13.380.187	B
Riserve statutarie	37.988.281	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	2	

Totale altre riserve	2	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(16.550)	B
Totale	52.543.807	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	A,B,C,D
Totale	2	

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

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

Si precisa comunque che poiché siamo cooperativa a mutualità prevalente tutte le riserve sono indivisibili e la disponibilità è unicamente legata alla copertura delle perdite di esercizio (Art. 23 dello Statuto Sociale).

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a rettifica di attività/passività	(16.550)
Valore di fine esercizio	(16.550)

Si descrivono le variazioni di valore per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati iscritte a patrimonio.

La Cooperativa nel 2020 ha acceso con Intesa San Paolo un finanziamento chirografo di Euro 1.500.000 a 6 anni con due anni di preammortamento a tasso variabile legato all'Euribor 3 mesi, provvedendo contestualmente a sottoscrivere con la stessa banca contratto di Interest Rate Swap sull'Euribor con piano totalmente simmetrico al finanziamento, al fine di ottenere un costo di interesse fisso. In accordo con i principi contabili il Mark To Market di tale operazione, negativo per euro 16.550 è stato iscritto come riserva negativa di patrimonio netto con corrispondente contropartita nei fondi rischi.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	1.229.074	13.357.868	37.938.433	56.032	52.581.407
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			2		
Altre variazioni					
- Incrementi	20.125	16.810	37.541	18.363	92.839
- Decrementi	23.338			56.032	79.370

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Risultato dell'esercizio precedente				18.363	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.225.861	13.374.678	37.975.976	18.363	52.594.878
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			3		3
Altre variazioni					
- Incrementi	21.700	5.509	12.304	137.929	177.442
- Decrementi	55.674		16.550	18.363	90.587
Risultato dell'esercizio corrente				137.929	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.191.887	13.380.187	37.971.733	137.929	52.681.736

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.029.443	3.305.668	723.775

Descrizione	31/12/2019	Incrementi	Decrementi
Strumenti finanziari derivati passivi		16.550	
Altri	3.305.668	939.465	232.240
Totale	3.305.668	956.015	232.240

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	3.305.668	3.305.668
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	16.550	939.465	956.015
Utilizzo nell'esercizio	-	232.240	232.240
Totale variazioni	16.550	707.225	723.775
Valore di fine esercizio	16.550	4.012.893	4.029.443

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.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2020, pari a Euro 4.012.893 risulta così composta:

Fondi rischi:

per Euro 639.062 dagli accantonamenti effettuati per la responsabilità del costruttore ex articolo 1669 C.C. utilizzato nell'esercizio per euro 21.450. Fondo costituito per tenere conto della responsabilità decennale sui cantieri, in particolar modo nel caso in cui l'impresa a cui sono stati appaltati i lavori non possa rispondere ai sensi art. 1669 C.C. a causa di insolvenza

per Euro 237.742 sono stanziati a fronte delle vertenze giudiziarie o stragiudiziali attivate nei confronti della Cooperativa, prevalentemente per problematiche inerenti i cantieri consegnati. Il fondo è stato utilizzato per Euro 9.932. L'importo del fondo è calcolato in base alla valutazione del rischio fornita dai nostri legali;

Fondo Manutenzione e ripristino beni gratuitamente devolvibili: ammonta a Euro 124.173 non utilizzato nell'esercizio. nell'esercizio è stato accantonato un ulteriore importo di Euro 10.909 a fronte della quota di costi di manutenzione previsti per i fabbricati in Via Scandellara (BO59 e BO 59 ABC) in assegnazione in godimento ai soci su terreni concessi dal Comune di Bologna in diritto di superficie novantanovenne. Su tale fondo non sono state stanziare imposte anticipate stante il regime di indeducibilità di tali costi;

Fondo rischi aree in sviluppo urbanistico ammonta a euro 900.000, stanziati in questo esercizio per tenere conto di potenziali svalutazioni di aree nell'ambito delle procedure urbanistiche legate anche ad atterraggio di diritti edificatori in fase di adozione in alcuni Comuni, che interessano potenzialità edificatorie detenute dalla Cooperativa, che in caso di collocazione in aree non pregiate potrebbero causare riduzione di valore.

Fondo rischi su partecipazioni: ammonta a Euro 1.599.143 utilizzato nell'esercizio per euro 200.857 a copertura della perdita della Società AC Immobiliare Srl

"Fondo Ammortamento finanziario proprietà indivisa per immobili costruiti su area in diritto di superficie per 99 anni. Tale voce ammonta a Euro 512.773 ed è stata incrementata per la quota 2020 dell'ammortamento finanziario in ragione di 1/99 per il fabbricato a proprietà indivisa per 10 alloggi iscritto nelle attività per il valore di Euro 990.512, pari a Euro 10.005 e per Euro 18.551 sull'altro fabbricato di n. 30 alloggi del valore di Euro 1.833.821 al netto del Contributo della Regione Emilia Romagna di Euro 1.373.006 e del Contributo della Provincia di Bologna per il Micronido di Euro 44.670.

Strumenti finanziari derivati ammonta a Euro 16.550 per Mark To Market di IRS su finanziamento di euro 1.500.000 a 6 anni acceso nel 2020 meglio descritto nella Voce relative alle Riserve.

Si ritiene che i fondi stanziati siano adeguati ai rischi conosciuti dalla Cooperativa. In merito all'indicazione dei rischi per i quali la passività è solo possibile, si rinvia a quanto illustrato circa gli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
369.344	336.393	32.951

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	336.393
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	46.621
Utilizzo nell'esercizio	13.670
Totale variazioni	32.951
Valore di fine esercizio	369.344

Rappresenta l'effettivo debito maturato alla data del Bilancio verso i dipendenti a norma dell'art. 2120 del Codice Civile in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Il Fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1 gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. N 252/2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 ai sensi dell'art. 2120 c.c., verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, e tenuto conto delle quote di T.F.R. versate al Fondo

Previdenza Cooperativa (Fondo pensione per i lavoratori, Soci e Dipendenti delle Imprese Cooperative - iscritto all'Albo tenuto dalla COVIP con il n. 170.) ed alla Dircoop.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
30.305.387	30.415.776	(110.389)

Variazioni e scadenza dei debiti

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato per i debiti accesi prima del 2016.

Le politiche contabili adottate dalla società sono le seguenti: la mancata attualizzazione dei debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata attualizzazione dei debiti nel caso in cui il tasso di interesse effettivo non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi; mancata applicazione del criterio del costo ammortizzato nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

I debiti sono valutati al loro valore nominale ad eccezione di un mutuo acceso nel 2016 valutato al costo ammortizzato e la scadenza degli stessi è indicata in apposita tabella (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	7.821.698	121.150	7.942.848	7.942.848	-	-
Debiti verso banche	10.479.963	1.858.852	12.338.815	1.090.296	11.248.519	6.339.328
Acconti	3.326.587	(1.218.219)	2.108.368	1.772.117	336.251	-
Debiti verso fornitori	4.544.625	(1.651.346)	2.893.279	2.679.788	213.491	-
Debiti verso imprese controllate	44.622	4.097	48.719	48.719	-	-
Debiti verso imprese collegate	127	-	127	127	-	-
Debiti tributari	176.114	112.999	289.113	289.113	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.053	(7.761)	48.292	48.292	-	-
Altri debiti	3.965.987	669.839	4.635.826	79.609	4.556.217	-
Totale debiti	30.415.776	(110.389)	30.305.387	13.950.909	16.354.478	6.339.328

I debiti più rilevanti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

DEBITI VERSO BANCHE

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a Euro 12.338.815, composto dai mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili, come dettagliato nella successiva tabella movimentazione dei mutui e prestiti.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai soci e clienti in conto anticipo con o senza funzione di caparra per le assegnazioni e vendite di immobili in corso al 31/12/2020 per Euro 2.108.368.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. L'importo di Euro 2.893.279 comprende anche Euro 1.001.195 per fatture da ricevere.

I debiti verso imprese controllate, collegate e controllanti sono illustrati nella seguente tabella:

DEBITI VERSO CONTROLLATE		
Denominazione	SALDO 2019	SALDO 2020
Ansaloni Energy Srl c/c finanziario	44.396	48.484
Ansaloni Energy interessi su c/c finanziario	226	235
TOTALI	44.622	48.719

DEBITI VERSO COLLEGATE		
Denominazione	SALDO 2019	SALDO 2020
Pegaso 91 Srl	0	0
Pentagruppo Srl in liquidazione	127	127
AC Immobiliare Srl	0	0
TOTALI	127	127

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

Nella voce "Debiti tributari" sono iscritti debiti per Erario C/Irpef ritenute dipendenti per Euro 26.103, Erario C/Irpef ritenute lavoro autonomo e collaboratori per Euro 55.878, Erario c/ritenute su interessi di prestito sociale per Euro 6, Erario c/anticipo su TFR dipendenti per -65, , Erario c/ritenute su rivalutazione capitale sociale per Euro 48, tutti riferiti a ritenute operate nel mese di dicembre 2020 e versate in gennaio 2021 Erario c/IRES per 171.443e Erario c /IRAP per 35.700.

La Cooperativa non ha in essere contenziosi con l'amministrazione finanziaria, in materia di imposte sul reddito e di altre imposte indirette.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Negli altri debiti i debiti verso soci derivano dalle quote di capitale da rimborsare a seguito recesso, da conti infruttiferi per soci deceduti in attesa di essere liquidati a seguito dichiarazione di successione, per un ammontare di Euro 132.394.

Si segnala tra gli altri debiti l'importo di Euro 1.850.000 di debito per acquisto terreno edificabile da privati, da estinguersi nel 2022 anni mediante cessione di immobili in corso di realizzazione.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	7.942.848	7.942.848
Debiti verso banche	12.338.815	12.338.815
Acconti	2.108.368	2.108.368
Debiti verso fornitori	2.893.279	2.893.279
Debiti verso imprese controllate	48.719	48.719
Debiti verso imprese collegate	127	127
Debiti tributari	289.113	289.113
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	48.292	48.292
Altri debiti	4.635.826	4.635.826
Debiti	30.305.387	30.305.387

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.): trattasi unicamente delle ipoteche sui mutui ipotecari della Cooperativa. Si segnala che i finanziamenti con Intesa San Paolo

per 1.500.000 e Banca di Bologna per 2.000.000 sono assistiti da garanzia del Fondo di Garanzia a favore delle piccole e medie imprese Legge 662/96.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	7.942.848	7.942.848
Debiti verso banche	12.338.815	8.390.244	3.948.571	12.338.815
Acconti	-	-	2.108.368	2.108.368
Debiti verso fornitori	-	-	2.893.279	2.893.279
Debiti verso imprese controllate	-	-	48.719	48.719
Debiti verso imprese collegate	-	-	127	127
Debiti tributari	-	-	289.113	289.113
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	48.292	48.292
Altri debiti	-	-	4.635.826	4.635.826
Totale debiti	12.338.815	8.390.244	21.915.143	30.305.387

Movimentazione dei mutui e prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito residuo31/12 /2019	Erogazioni	Rimborsi	Debito residuo31/12 /2020	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
BANCA BOLOGNA	2.170.348		94.679	2.075.669	96.609	2038	T.V.	ip. 1 gr.
BANCA BOLOGNA	541.412		241.649	299.763	10.879	2038	T.V.	ip. 1 gr.
BANCA BOLOGNA chirog.	0	2.000.000		2.000.000	96.022	2026	T.V.	chirografo
BANCO BPM	1.500.000			1.500.000	0	2024	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM	481.271		25.738	455.533	26.529	2034	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM (1)	341.057		43.667	297.390	47.150	2027	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM	604.001		604.001	0				
BANCO BPM	1.745.000		361.398	1.383.602	274.571	2033	T.V.	ip. 1 gr.
BPER	744.104		150.953	593.151	158.834	2024	T.V.	ip. 1 gr.
EMILBANCA	97.000			97.000	0	2029	T.V.	ip. 1 gr.
EMILBANCA		320.000		320.000	0	2030	T.V.	ip. 1 gr.
MPS	275.495		16.434	259.061	17.250	2032	T.V.	ip. 1 gr.
MPS	1.165.989		56.915	1.109.074	58.739	2032	T.V.	ip. 1 gr.
MPS Chirog.	100.000		80.000	20.000	20.000	2021	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO Chirog.	714.286		285.714	428.572	285.714	2022	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO Chirog.	0	1.500.000		1.500.000	0	2026	T.V.	chirografo
TOTALE	10.479.963	3.820.000	1.961.148	12.338.815				

1) Valutato al costo ammortizzato

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019	7.821.698
Versamenti del periodo	1.036.495
Interessi capitalizzati	55.076
Prelevi	970.421
Saldo al 31/12/2020	7.942.848

Il saldo comprende l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2020 per Euro 7.887.772 e per interessi maturati sul medesimo al 31/12/2020 e accreditati ai soci con valuta 01/01/2021 per Euro 55.076. Il tasso dei suddetti interessi è da considerarsi in linea ai tassi di mercato.

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Si ritiene di dover collocare tali debiti verso i soci prestatori entro i 12 mesi, essendo il prestito rimborsabile con preavviso di 24 ore, nonostante che, stante l'alto numero dei prestatori e dall'analisi dell'andamento nei diversi esercizi, come da tabella che segue, rappresenta una fonte di finanziamento stabile nel tempo. La Cooperativa ha disponibilità liquide tali da poter comunque rimborsare a vista tale debito.

Andamento del prestito sociale	
Anno	Valore bilancio quota capitale
2000	11.596.631
2001	11.674.071
2002	12.804.643
2003	14.466.637
2004	15.443.147
2005	15.504.437
2006	16.658.398
2007	14.644.220
2008	13.369.622
2009	13.269.868
2010	13.207.715
2011	11.661.991
2012	10.308.570
2013	9.425.043
2014	8.709.651
2015	8.319.515
2016	7.992.778
2017	7.870.649
2018	7.806.093
2019	7.821.698
2020	7.942.848

Nel corso dell'anno in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue:

Deposito in euro	Tasso LORDO 01/01-31/12/2020
Fino a 2.500,00	0,00%
Da Euro 2.500,01 a 15.000,00	0,30%
Da Euro 15.000,01 a 30.000,00	0,90%
Da Euro. 30.000,01 in avanti	1,20%

Per ciascun socio prestatore è stato rispettato il limite massimo di raccolta del prestito sociale nelle società cooperative ai sensi dell'art. 21 comma 6 L. 31 gennaio 1992, n. 59, che per il 2020 era fissato a Euro 74.596. Sugli interessi liquidati è applicata la ritenuta fiscale del 26% a titolo d'imposta.

Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della Cooperativa rettificato delle operazioni con società partecipate che sarebbero elise in caso di redazione del bilancio consolidato. Nel caso della Cooperativa non vi sono rettifiche negative da apportare.

	Descrizione	31/12/2020
A	Valore del prestito sociale	7.942.848

	Descrizione	31/12/2020
B	Patrimonio netto di riferimento	52.594.878
C	Valore degli immobili in proprietà	
D	Valore ICI degli immobili in proprietà	
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,15

Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa.

Il limite complessivo alla raccolta del prestito sociale, stabilito dalla Delibera C.I.C.R. del 19/7/2005 e successive integrazioni e dai relativi Provvedimenti della Banca d'Italia (da ultimo il provvedimento del 8/11/2016) stabilito in tre volte il patrimonio netto, è rispettato, come di evince dalla successiva tabella.

Descrizione 31/12/2020

A	Valore del prestito sociale	7.942.848
B	Patrimonio netto di riferimento	52.594.878
C	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,15

Ulteriori informazioni sono fornite dalla relazione sulla gestione.

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

Atteso che la Cooperativa non ha operazioni intercompany se non modeste e a prezzi di mercato e che le partecipazioni in società controllate e collegate sono tutte valutate a valori inferiori al patrimonio netto, il patrimonio netto di bilancio è inferiore al patrimonio netto che risulterebbe redigendo il bilancio consolidato.

Ulteriori informazioni sono fornite dalla relazione sulla gestione.

L'indice di struttura finanziaria (come definito dal provvedimento Banca d'Italia del 8/11/2016) è pari a 2,88 (al 31/12/2020, sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente.)

Si ricorda che un indice di struttura finanziaria minore di 1 evidenzerebbe situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	7.942.848
Totale	7.942.848

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
226.065	335.532	(109.467)

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

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

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.255	500	6.755
Risconti passivi	329.277	(109.967)	219.310
Totale ratei e risconti passivi	335.532	(109.467)	226.065

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	226.065
	226.065

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economico-temporale dell'esercizio.
 Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
 Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
 Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
11.515.160	11.755.275	(240.115)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	14.494.851	3.712.098	10.782.753
Variazioni rimanenze prodotti	(3.502.594)	7.847.664	(11.350.258)
Altri ricavi e proventi	522.903	195.513	327.390
Totale	11.515.160	11.755.275	(240.115)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. Il fatturato è maggiore rispetto l'anno precedente per via dei rogiti effettuati. Il valore della produzione è invece leggermente diminuito anche a causa del fermo produttivo imposto in primavera 2020 dalle norme relative alla pandemia in corso, che ha tardato l'avvio di nuovi cantieri, pur riuscendo la Cooperativa a rispettare i tempi di consegna per gli interventi già in corso.

Tra gli altri ricavi e proventi si segnala l'incasso per euro 133.854 di risarcimenti assicurativi per danni generati sul cantiere SL9 da appaltatori incorsi in procedure concorsuali, l'integrazione dei ricavi con affitti attivi su beni strumentali, servizi alle società partecipate.

I contributi in conto esercizio sono i seguenti:

- per un importo di Euro 10.276 sono percepiti dalla Cooperativa Edificatrice Ansaloni Sc. C.F. e P.IVA 00323620377, sono erogati da GSE S.P.A. C.F. e P.IVA 05754381001 e si riferiscono alla tariffa incentivante GSE IV conto Energia n. Convenzione E01/256110907, per impianto fotovoltaico installato in Bologna Via Scandellara.
- per un importo di euro 840 sono relativi a credito di imposta su locazioni ai sensi del D.L. 34 /2020
- per l'importo di euro 133.773 sono relativi al contributo a fondo perduto ai sensi dell'articolo 25 del D.L. 34/2020

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	135.136	229.146	(94.010)
Vendite e prestazioni a soci	14.359.715	3.482.952	10.876.763
Totale	14.494.851	3.712.098	10.782.753

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	13.870.446
Prestazioni di servizi	50.092
Fitti attivi	574.313
Totale	14.494.851

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Percentuale
Soggetti privati	100

Non ci sono stati committenti pubblici.

Ricavi per categoria di attività
(articolo 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Assegnazioni in proprietà	13.870.446	3.019.346	(10.851.100)
Prestazioni di servizi	50.092	112.646	62.554
Assegnazioni in godimento a Soci	574.313	580.106	5.793
Altre	0	0	0
TOTALE	14.494.851	3.712.098	(10.782.753)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	14.494.851
Totale	14.494.851

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa, essendo l'intera attività svolta in provincia di Bologna.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
11.476.708	11.715.117	(238.409)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	522.532	3.366.086	(2.843.554)
Servizi	8.591.063	6.809.532	1.781.531
Godimento di beni di terzi	25.581	22.971	2.610
Salari e stipendi	533.114	571.846	(38.732)
Oneri sociali	159.986	171.200	(11.214)
Trattamento di fine rapporto	46.621	46.766	(145)
Trattamento quiescenza e simili	4.379	4.180	199
Altri costi del personale	3.292	2.802	490
Ammortamento immobilizzazioni materiali	202.694	204.010	(1.316)
Svalutazioni crediti attivo circolante	16.902	2.843	14.059
Accantonamento per rischi	900.000	150.000	750.000
Altri accantonamenti	10.909	10.909	
Oneri diversi di gestione	459.635	351.972	107.663
Totale	11.476.708	11.715.117	(238.409)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico; questa voce è pari a Euro 522.532.

Tra gli acquisti si segnala l'acquisizione di 1 terreno in Comune di San Lazzaro di Savena, destinato ad essere sviluppato con l'intervento SL11.

Costi per servizi

Questa voce pari a Euro 8.591.063 è comprensiva dei costi per costruzione immobili per 7.884.305, incrementati rispetto all'anno precedente per via del maggiore numero di cantieri in corso, e dei costi per manutenzioni per 89.589; inoltre costi per servizi di interesse generale per Euro 195.491 compensi sindaci e consiglieri per Euro 274.682, collaborazioni professionali di terzi per 108.741, altri costi del personale per Euro 38.255.

Godimento di Beni di terzi

La voce, per Euro 25.581 comprende l'affitto passivo, i noli, sale per riunioni e la quota di noleggio per le auto ad esclusivo uso aziendale per l'attività dei tecnici e dei commerciali nei cantieri e le auto in uso promiscuo a dipendenti.

Costi per il personale

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

I costi sono così suddivisi:

Descrizioni	Retribuzione	Oneri Sociali	Acc.to TFR e tratt, quiescenza	Altri costi
Dipendenti	533.114	159.986	51.000	3.292

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile del cespite e in ipotesi di un suo normale deperimento. L'importo di Euro 202.694 per le immobilizzazioni materiali è corrispondente all'applicazione di quanto già esposto nell'illustrazione dei criteri di valutazione nella prima parte della presente Nota Integrativa. L'importo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali è comprensivo di Euro 28.555 riferito alle quote 2020 dell'ammortamento finanziario in ragione di 1/99 degli interventi denominati BO59 e BO59abc a proprietà indivisa, in diritto di superficie per 99 anni. Per questi interventi si segnala che il Contributo della Regione Emilia Romagna di Euro 1.134.403 diventato definitivo nel corso del 2005, l'ulteriore contributo per euro 238.603 del 2006 ed il contributo della Provincia di Bologna per il Micronido per Euro 44.670 del 2008, sono stati imputati a riduzione del costo del cespite.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non presenti.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Per l'esercizio 2020 si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione dei crediti commerciali ai sensi dell'art. 2426 C. C per Euro 16.902 come precedentemente esposto nel commento dei Crediti.

Accantonamento per rischi

Come esposto nella sezione Fondi Rischi è stato accantonato l'importo di Euro 900.000 relativo ai Fondi Rischi per eventuali svalutazioni aree in sviluppo.

Altri accantonamenti

E' stato accantonato Euro 10.909 a fronte della quota di costi di manutenzione previsti per i fabbricati in Via Scandellara (BO59 e BO59ABC) in assegnazione in godimento ai soci su terreni concessi dal Comune di Bologna in diritto di superficie novantanovenne.

Oneri diversi di gestione

Nei complessivi Euro 459.635 segnaliamo IMU per complessivi Euro 187.968, costi su immobili assegnati e rogitati anni prec. Euro 14.506, tasse non sul reddito dell'esercizio per Euro 36.986, comprensiva dell'imposta di bollo su titoli, contributi associativi per Euro 39.016, altri oneri diversi di gestione per 181.159.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Rapporti con i soci, società cooperative e consorzi**Costi per il personale**

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

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	533.114	159.986	51.000
Totale	533.114	159.986	51.000

Il personale al 31/12/2020 ammonta a 12 unità, invariato rispetto all'anno precedente. Nel mese di aprile 2020 la Cooperativa ha fatto ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni in corrispondenza del fermo dell'attività imposto in seguito all'emergenza sanitaria.

Rapporti con i soci, società cooperative e consorzi

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
428.676	465.995	(37.319)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione	37.919	35.610	2.309
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.511	4.205	306
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	581.642	561.400	20.242
Proventi diversi dai precedenti	41.723	93.108	(51.385)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(237.119)	(228.328)	(8.791)
Totale	428.676	465.995	(37.319)

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Altre
Dividendi	37.919
	37.919

Nel conto economico i proventi da partecipazione in imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i proventi da partecipazione in altre imprese.

Trattasi in massima parte dei dividendi da Assicoop Srl, nonché di proventi su ETF.

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	37.919
Totale	37.919

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	180.812
Altri	56.307
Totale	237.119

Descrizione	Controllate	Soci	Altre	Totale
Interessi medio credito			180.812	180.812
Interessi su finanziamenti	235	56.072		56.307
Totale	235	56.072	180.812	237.119

Interessi e altri oneri finanziari

(articolo 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Oneri finanziari						
Int. su finanziamenti	235			56.072	180.812	237.119
TOTALE	235			56.072	180.812	237.119

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono indicati Euro 56.072 relativi agli interessi di competenza 2020 maturati nei confronti dei soci con prestito sociale. Si precisa ai sensi dell'art. 1 comma 465 della legge n. 311/04 (Finanziaria 2005) che gli interessi liquidati nell'esercizio 2020 sono inferiori all'ammontare calcolato con riferimento alla misura prevista.

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono inclusi inoltre per Euro 88.406 gli interessi passivi corrisposti per i mutui ipotecari relativi agli immobili abitativi assegnati in godimento anche temporaneo ai soci, come descritti nello stato patrimoniale alla voce D4), il residuo essendo dato da finanziamenti chirografari e da mutui a Sal sugli interventi in corso.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre	Totale
Interessi su titoli			250.797	250.797
Interessi bancari e postali			3.458	3.458
Interessi su finanziamenti	4.511			4.511
Interessi su crediti commerciali		38.265		38.265
Altri proventi			330.845	330.845
Totale	4.511	38.265	585.100	627.876

Nel conto economico gli altri proventi finanziari da imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra gli altri proventi finanziari da altre imprese.

La gestione finanziaria presenta rendimenti maggiori rispetto all'anno precedente. Si segnalano in particolare Euro 330.845 di utili su negoziazione titoli.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
	(341.365)	341.365

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2019	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	58.635	(58.635)
Totale	58.635	(58.635)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	400.000	(400.000)
Totale	400.000	(400.000)

Nell'esercizio non vi sono state svalutazioni di attività finanziarie.

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
329.199	146.425	182.774

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	322.213	165.129	157.084
IRES	286.513	120.129	166.384
IRAP	35.700	45.000	(9.300)
Imposte relative a esercizi precedenti	6.986	(18.704)	25.690
Totale	329.199	146.425	182.774

IRES

La Cooperativa è soggetta alle imposte dirette secondo le norme previste dal TUIR per le Società di capitali, applicando le agevolazioni previste per le Cooperative con i requisiti mutualistici di cui all'Art. 14 DPR 601/73, con particolare riferimento all'Art. 12 della Legge 16/12/1977 n.904 (Intassabilità degli utili portati a Riserve Indivisibili), Comma 460 Articolo 1, della Legge 311/2004 (Finanziaria 2005) e agli Artt. 7 e 11 Legge 59/92 (destinazione del 3% degli utili ai fondi per la promozione e sviluppo della Cooperazione).

Inoltre si è tenuto conto della previsione Legislativa cosiddetta "ACE", Art. 1 - D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito legge n. 214 del 22/12/2011.

IRAP

Viene calcolata applicando la normativa vigente per le Cooperative Edilizie di Abitazione a proprietà divisa ed indivisa (Art.17 Comma 4 D.Lgs. 15/12/1997 n. 446); pertanto, per l'attività istituzionale di assegnazione in proprietà ai soci, applicando il 3,90% sull'imponibile ai fini previdenziali delle retribuzioni del personale e redditi assimilati ed ai compensi erogati per le collaborazioni coordinate e continuative, lavoro temporaneo e le attività di lavoro autonomo occasionale. Per i costi e ricavi diretti relativi alle attività non istituzionali si applicano le regole di determinazione dell'IRAP di competenza di cui all'Art. 11 dello stesso Decreto Legislativo, imputando i costi promiscui in percentuale in base al rapporto tra ricavi istituzionali e non istituzionali.

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	467.128	
Onere fiscale teorico (%)	24	112.111
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Accantonamento a fondi rischi	900.000	
Stanziamiento costi stimati per ultimazione e ripristini in cantieri ultimati	123.000	
Totale	1.023.000	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Utilizzo fondi	(36.211)	
Totale	(36.211)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Variazioni in aumento	719.028	
Variazioni in diminuzione	(979.139)	
Totale	(260.111)	
Imponibile fiscale	1.193.806	286.513

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote

- le imposte correnti accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti, tenendo conto della natura delle norme riguardanti le cooperative, sono esposte, al netto degli acconti e delle ritenute nella voce "Crediti tributari" o "Debiti tributari" a seconda che il saldo risulti a credito o a debito;

- l'ammontare delle imposte anticipate e differite relative alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse ai fini fiscali, calcolate sulla base dell'aliquota fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio e riviste ogni anno per tenere conto delle variazioni nella situazione patrimoniale ed economica della società e delle variazioni delle aliquote fiscali.

Le imposte anticipate vengono contabilizzate solo e nella misura in cui si ritiene con ragionevolezza che negli esercizi futuri in cui si riverseranno vi sia materia imponibile tale da consentire un loro recupero.

Inoltre, le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili a nuovo sono iscritte qualora si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- esista una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale le stesse sono utilizzabili secondo la normativa tributaria;

- le perdite in oggetto derivano da circostanze ben identificate, ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno;

le rettifiche ai saldi delle imposte differite e anticipate, per tenere conto delle eventuali variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.713.655	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	(798.270)	
Totale	915.385	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	35.700
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Imponibile Irap	915.385	

Si rammenta che l'IRAP per le Cooperative di Abitazione è calcolata con il metodo c.d. retributivo. Si segnala che la Cooperativa ha usufruito dell'agevolazione ex art. 24 D.L. 34/2020 per la cancellazione del saldo IRAP 2019, ripristinando un credito IRAP di Euro 2.400.

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31 /12/2019
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019

Fiscalità differita / anticipata

Le attività per imposte anticipate sulle differenze temporanee create nell'esercizio 2020, sui costi stimati per rischi, non sono state rilevate poiché non esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno tali differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, soprattutto per via del particolare regime fiscale della società. Non vi sono importi accreditati o addebitati a patrimonio netto.

Ai fini IRAP non sono state conteggiati gli effetti della fiscalità differita stante la particolare struttura del calcolo IRAP per le Cooperative di Abitazione.

Non sono state iscritte imposte anticipate derivante da perdite fiscali. Si segnala a proposito della perdita fiscale quanto disposto dall'art. 84 c.1 secondo periodo Tuir, in base al quale non sono riportabili le perdite fiscali nel limite degli utili detassati, "basket" formati a decorrere dal 2007.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	1		1
Impiegati	10	11	(1)
Totale	12	12	

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito, rispetto al precedente esercizio, alcune variazioni. Il contratto di lavoro applicato per gli impiegati, parte normativa e contributiva, è il contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori delle cooperative di produzione e lavoro dell'edilizia e attività affini, mentre per i dirigenti viene applicato il contratto nazionale per i Dirigenti di Imprese Cooperative.

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2020	31/12/2019
Lavoratori ordinari soci	11	11
Lavoratori ordinari non soci	1	1
Totale	12	12

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	10
Totale Dipendenti	12

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	205.103	24.760

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.198

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	24.198

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Soci cooperatori	10.828	1.225.861	124	21.700	10.410	1.191.887
Totale	10.828	-	124	-	10.410	-

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	2.103.341
di cui nei confronti di imprese collegate	600.000

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi, secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Conti d'ordine

(articolo 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Fideiussioni prestate a imprese collegate	600.000	600.000	0
Altre garanzie prestate a favore di terzi	1.503.341	1.503.941	(600)
	2.103.341	2.103.941	(600)

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Salvo quanto esposto in seguito, non sono in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Dei sopraelencati Conti d'ordine e di quelli non risultanti in calce allo stato patrimoniale, specifichiamo quelli relativi a imprese collegate:

Pegaso Srl: garanzia verso banca per fidi globali e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per euro 575.000;
AC IMMOBILIARE srl: garanzie verso banche per euro 25.000;

Altre garanzie prestate a favore di terzi

Trattasi di fidejussioni emesse a garanzia delle obbligazioni della Cooperativa da Istituti di Credito o Compagnie di Assicurazione, rilasciate principalmente a favore di Enti Pubblici e privati, a fronte di opere da eseguire per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, acquisto delle aree, relativi ai nostri interventi edilizi. In aderenza ai principi contabili, non vengono segnalate nei conti d'ordine, garanzie fidejussorie prestate da Banche o Assicurazioni a garanzia di debiti della Cooperativa iscritti nel Passivo dello Stato Patrimoniale, quali ad esempio le fidejussioni a garanzia della restituzione degli acconti versati dai clienti ai sensi D.lgs. 122/2005. La Cooperativa si è a volte costituita terzo datore di ipoteca nell'interesse dei propri soci assegnatari ed a favore degli istituti bancari eroganti i mutui destinati all'acquisto delle rispettive unità immobiliari, per i mutui erogati prima della stipula notarile dell'assegnazione dell'alloggio. L'obbligazione della cooperativa viene meno, per espresso accordo con gli istituti mutuanti, all'atto della stipula dell'alloggio. Vengono a volte rilasciati a favore degli istituti di credito che affidano le società controllate e collegate lettere di patronage del tipo "no change of control", non inseriti nei conti d'ordine non avendo natura impegnativa.

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

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, prosegue anche nei primi mesi del 2021. La Cooperativa continua pertanto a porre in essere gli adempimenti necessari a tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei propri soci, in sede e nei cantieri.

Contrariamente alle previsioni di alcuni istituti, il mercato immobiliare nella seconda parte del 2020 non ha avuto una contrazione eccessiva, e anche all'inizio del 2021 resta dinamico, relativamente alla nostra offerta. D'altra parte permane incertezza sull'uscita dalla situazione pandemica e sull'effettiva ripresa dell'economia. Il primo trimestre del 2021 peraltro si è concluso con 18 alloggi assegnati, dato superiore al budget di periodo. La produzione nei cantieri è regolare.

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 quinquies e sexies), C.c..

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2513.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2545-sexies, C.c..

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e precisamente contributi in conto esercizio per un importo di Euro 10.276 sono percepiti dalla Cooperativa Edificatrice Ansaloni Sc. C.F. e P.IVA 00323620377, sono erogati da GSE S.P.A. C.F. e P. IVA 05754381001 e si riferiscono alla tariffa incentivante GSE IV conto Energia n. Convenzione E01/256110907, per impianto fotovoltaico installato in Bologna Via Scandellara, per un importo di euro 840 sono relativi a credito di imposta su locazioni ai sensi del D.L. 34 /2020 e per l'importo di euro 133.773 sono relativi al contributo a fondo perduto ai sensi dell'articolo 25 del D.L. 34/2020. Si segnala infine l'agevolazione ex art 24 DL 34/2020 relativa al saldo IRAP 2019.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	137.929
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	4.138
a rivalutazione quote sociali operatori	Euro	
a remunerazione quote sociali operatori	Euro	
a rivalutazione azioni soci sovventori	Euro	
a remunerazione azioni soci sovventori	Euro	
a rivalutazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
a remunerazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	41.379
a riserva statutaria	Euro	
a riserva straordinaria	Euro	92.412
a copertura perdite pregresse	Euro	

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
F.to Gianfranco Franchi