

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Costituita a rogito Dott. C. Cicognari in data 27/10/1948 - Codice fiscale, Partiva I.V.A. e Registro delle Imprese n. 00323620377 - Iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE con il n. A100859
Sezione: Cooperative a mutualità prevalente- Categoria: Edilizie di abitazione – Iscritta alla C.C.I.A.A. (R.E.A.) di Bologna al n. 82663 - Iscritta all'Albo Nazionale Cooperative di Abitazione al n. 08/037/006/76

Sede in VIA CIVIDALI 13 - 40133 BOLOGNA (BO)

Bilancio al 31/12/2020

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione (Art. 2428 del Codice Civile)

Care Socie, Cari Soci,

Il bilancio 2020 presenta un utile di esercizio di Euro 137.929, ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti e accantonamenti per Euro 1.130.505.

Questo risultato è ancor più positivo, in quanto si colloca in un contesto pesantemente influenzato dalla pandemia.

Nonostante il fermo dell'attività e dei cantieri da metà marzo a inizio maggio 2020, nel corso del 2020, l'attività della nostra Cooperativa si è svolta secondo i programmi che avevamo delineato: ovvero un consolidamento della nostra attività attraverso la messa in produzione di nuovi cantieri già in portafoglio e la acquisizione di nuove operazioni immobiliari tali da assicurarci una prospettiva di medio termine.

Il tutto supportato da riscontri commerciali positivi relativi alla vendita di alloggi, riscontrati all'inizio del 2020 e continuati anche nel secondo semestre 2020 e nel primo trimestre 2021. Sono stati altresì ultimati gli interventi programmati e si è potuto dar regolarmente corso alle stipule programmate degli alloggi a San Lazzaro, Granarolo e Ozzano, con invenduto contenuto sotto la soglia fisiologica.

Nel corso del 2020 la gestione finanziaria è stata positiva, si sono conseguite importanti plusvalenze all'inizio del 2020 e il mercato ha successivamente recuperato il calo delle quotazioni intervenuto nel periodo di lock down. L'attività di vendita ha generato inoltre abbondanti flussi di cassa positivi, che ci consentono di affrontare serenamente gli investimenti programmati nel 2021 per dare continuità all'attività.

Registriamo un interesse positivo nei nostri confronti del sistema bancario che ci ha sostenuto con importanti erogazioni di finanziamenti chirografi, e questo per noi è elemento di soddisfazione, precisando che faremo comunque ricorso al credito in maniera oculata, come abbiamo sempre fatto.

La Cooperativa ha continuato ad investire anche in questo esercizio, sottoscrivendo contratto per acquisto di immobile in centro storico a Bologna in via delle Tovaglie (casa Martelli). Sarà il tentativo di impadronirci di un mercato per noi nuovo, con tecniche di intervento diverse (conservazione fino al restauro), ma sarà soprattutto sempre per noi un cambio di mentalità e di prospettiva, senza rinunciare alla nostra storia ed ai nostri valori, al nostro essere Cooperativa in maniera aperta e dinamica.

Purtroppo la pandemia morde ancora feroce, Ne usciremo di sicuro, qualcuno dice addirittura che ne usciremo migliori. L'ottimismo è possibile solo se ciascuno di noi sarà in grado di prendere in mano il proprio destino ma non per portarlo a chiudersi nell'individualismo ma per portarlo accanto agli altri, per ragionare di aggregazione, comunità e senso civico.

Facciamo che non sia solo una speranza.

La situazione economica e il mercato immobiliare

Nel 2020 la situazione macroeconomica generale ha risentito pesantemente della situazione di emergenza sanitaria da Covid 19, con un calo del PIL Italiano dell'8,9%. La drammaticità del quadro pandemico si è riflessa solo in parte sul mercato immobiliare, anche a causa del contributo dato dal sistema creditizio ed all'ingente liquidità presente nel sistema. Nel 2020 il mercato residenziale ha registrato un totale di 558.000 transazioni, con un calo dell'8,3%. Si è registrata una leggera flessione anche sui prezzi dell'usato (-2% nelle aree urbane e -0,7% nelle aree intermedie). I mercati finanziari, dopo i bruschi cali del primo semestre 2020, hanno recuperato rapidamente in seguito alle politiche monetarie espansive messe in atto dalle Autorità

pubbliche.

Andamento della gestione

Anche nel 2020 la cooperativa ha operato, nel Comune di Bologna e nei Comuni della cintura, nell'ambito dell'edilizia residenziale, allo scopo di assegnare ai propri soci, in proprietà o in godimento, alloggi residenziali.

Il dettaglio dell'attività è riportato nel seguito della relazione, unitamente alla dimostrazione della prevalenza dell'attività rivolta a favore dei soci, sono nel seguito riepilogati anche gli investimenti effettuati nell'esercizio.

I principali dati sull'attività effettuata sono i seguenti:

Nell'esercizio abbiamo effettuato le seguenti assegnazioni:

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 37

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 32 - di cui 28 diretti e 4 indiretti

Alloggi assegnati in godimento n. 5.

(più 10 garages/posti auto/cantine, tra diretti ed indiretti)

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 9,4 milioni di Euro

Riepiloghiamo le assegnazioni in proprietà e godimento nel triennio:

Anno	2018	2019	2020
Proprietà	42	38	32
Godimento con opzione di riscatto e a termine	2	2	
Godimento a termine			5
TOTALE	44	40	37

Conto economico riclassificato

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione (A)	11.515.160	11.755.275	9.439.436
Costi esterni (B escluso. B9,B10,B12,B13)	(9.598.811)	(10.550.561)	(7.870.858)
Valore Aggiunto	1.916.349	1.204.714	1.568.578
Costo del lavoro (B9)	(747.392)	(796.794)	(784.792)
Margine Operativo Lordo	1.168.957	407.920	783.786
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (B10, B12, B13)	(1.130.505)	(367.762)	(569.372)
Risultato Operativo (A-B)	38.452	40.158	214.414
Proventi finanziari netti (C)	428.676	465.995	243.345
Risultato Ordinario	467.128	506.153	457.759
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	(341.365)	(298.694)
Risultato prima delle imposte	467.128	164.788	159.065
Imposte sul reddito	(329.199)	(146.425)	(103.033)
Risultato netto	137.929	18.363	56.032

La Cooperativa nel 2020 ha avuto una produzione in linea con l'anno precedente, nonostante il fermo dei cantieri dovuto alla situazione sanitaria. Il risultato operativo della gestione è positivo, e la gestione ordinaria della società risente positivamente dei proventi finanziari netti. Il risultato netto è modesto perché la Cooperativa ha comunque effettuato accantonamenti importanti per rischi sui valori dei terreni in corso di valorizzazione urbanistica. Si esprime in termini di indici il risultato economico della Cooperativa

	2020	2019	2018	2017	2016
ROS	0,3%	0,3%	2,3%	-2,8%	-2,1%
ROE	0,3%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%

NOTA: ROS=RO/Valore produzione; ROE=utile netto/patrimonio netto

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) è ampiamente positivo.

2005	Euro/mln	5,385
2006	Euro/mln	6,135
2007	Euro/mln	5,866
2008	Euro/mln	4,803
2009	Euro/mln	4,166
2010	Euro/mln	2,109
2011	Euro/mln	0,339
2012	Euro/mln	0,440
2013	Euro/mln	-0,302
2014	Euro/mln	1,042
2015	Euro/mln	-0,062
2016	Euro/mln	0,552
2017	Euro/mln	0,459
2018	Euro/mln	0,784
2019	Euro/mln	0,408
2020	Euro/mln	1,168

Dati dei rogiti, valore produzione e soci conto anticipi negli anni:

	ANNO					
	rogiti		Valore produzione		soci conto acconti	
2005	Euro	26.924.454	Euro	27.317.760	Euro	32.362.891
2006	Euro	23.728.152	Euro	40.740.629	Euro	40.279.898
2007	Euro	50.949.786	Euro	27.241.649	Euro	20.930.935
2008	Euro	25.552.487	Euro	35.127.200	Euro	15.267.361
2009	Euro	16.112.315	Euro	21.040.752	Euro	14.421.939
2010	Euro	21.108.686	Euro	16.556.843	Euro	9.130.219
2011	Euro	12.713.932	Euro	12.711.785	Euro	6.626.347
2012	Euro	9.622.843	Euro	13.721.242	Euro	4.633.096
2013	Euro	4.093.085	Euro	9.158.834	Euro	4.855.828
2014	Euro	8.601.838	Euro	5.179.284	Euro	3.296.972
2015	Euro	7.875.103	Euro	4.268.559	Euro	2.512.537
2016	Euro	10.428.046	Euro	5.212.353	Euro	1.035.445
2017	Euro	1.683.275	Euro	9.023.135	Euro	2.255.793
2018	Euro	11.931.650	Euro	9.439.436	Euro	1.832.263
2019	Euro	3.712.098	Euro	11.755.275	Euro	3.326.587
2020	Euro	14.494.851	Euro	11.515.160	Euro	2.108.368

Nel 2020 si ha un aumento importante del fatturato per via dei rogiti effettuati nell'anno.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020 è la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari	7.586.582	7.897.411	9.415.053
Denaro e altri valori in cassa	765	826	1.353
Azioni proprie			
Disponibilità liquide	7.587.347	7.898.237	9.416.406
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	18.285.181	14.049.493	17.079.839
Quota a breve debiti vs banche (entro 12 mesi)	(1.090.296)	(806.545)	(1.088.227)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	(7.942.848)	(7.821.698)	(7.806.093)
Debiti finanziari a breve termine	(9.033.144)	(8.628.243)	(8.894.320)
Posizione finanziaria netta a breve termine	16.839.384	13.319.487	17.601.925
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(11.248.519)	(9.673.418)	(9.266.963)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	1.723.454	1.903.510	1.887.251
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(9.525.065)	(7.769.908)	(7.379.712)
Posizione finanziaria netta	7.314.319	5.549.579	10.222.213

La posizione finanziaria netta sia a breve che a lungo termine resta ampiamente positiva.

Situazione patrimoniale riclassificata

dati in migliaia di Euro

Attività'	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Immobilizzazioni	24.006	24.033	23.755	23.025	23.104	23.248
Rimanenze al netto acconti	33.074	35.357	29.005	32.969	28.171	33.235
Crediti	2.552	2.324	1.692	1.865	747	1.186
Liquidità	25.872	21.948	26.496	23.323	25.464	21.379
Totale	85.504	83.662	81.182	77.486	79.048	87.796
Passività	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Patrimonio netto	52.682	52.595	52.581	52.529	52.494	52.495
Fondi rischi e Tfr	4.399	3.642	3.067	3.125	3.286	3.437
Debiti a medio lungo termine	16.018	14.546	12.850	14.553	11.236	20.622
Debiti a breve	12.405	12.879	12.450	10.975	10.470	2.494
Totale	85.504	83.662	80.948	81.182	77.486	79.048

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

Indici di bilancio	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità immediata (liquidità/debiti b.t.+ prestito)	2,09	1,70	2,13	2,13

Liquidità differita (circolante/debiti)	2,16	2,17	2,26	2,28
Indice di indebitamento (debiti/totale attivo)	0,33	0,33	0,31	0,31
Copertura immobilizzi con patrimonio netto e fondi	2,38	2,34	2,34	2,42

Si conferma la solidità patrimoniale e finanziaria della Cooperativa. Gli indici patrimoniali mostrano una sostanziale stabilità nel tempo. La liquidità disponibile è pari al 209% del totale di debiti a breve e prestito sociale. L'indice di struttura finanziaria (come definito dal provvedimento Banca d'Italia del 8/11/2016) è pari a 2.88, sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente.

Impatto ambientale dell'attività della cooperativa

L'impegno della cooperativa sui temi della responsabilità sociale e del territorio è parte integrante dei principi e dei comportamenti della società, orientata alla bioarchitettura, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale sui temi di responsabilità sociale. In proposito si segnala che la cooperativa redige il bilancio di responsabilità sociale. Le costruzioni avviate dalla cooperativa sono tutte in classe energetica A. Non si sono verificati danni causati all'ambiente né vi è alcuna controversia in proposito.

Rapporti con il personale

La Cooperativa ritiene che la crescita e la valorizzazione professionale dei lavoratori occupati nella stessa sia un fattore determinante per l'evoluzione e lo sviluppo delle proprie attività, e si propone di preservare e incrementare l'elevato livello delle competenze e delle conoscenze acquisite, nonché l'impegno, la flessibilità e la dedizione nei compiti assegnati. I dati sul personale sono riportati in nota integrativa. Si segnala che la cooperativa investe nella formazione professionale dei dipendenti.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro del personale iscritto a libro matricola, né vi è controversia giudiziaria di alcun tipo con il personale.

E' stato predisposto in data 19/12/2008 il Documento di analisi e valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e comunicato nei termini all'Inail ed ai Rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza e annualmente aggiornato.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per come di seguito descritti:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Acquisizione fabbricati destinati alla locazione	263.847
Macchine elettroniche e impianti	25.457
Lavori incrementativi immobili	30.023

Sono proseguiti i lavori di realizzazione di 12 alloggi destinati all'assegnazione in godimento per i quali la nostra Cooperativa ha sottoscritto contratto preliminare, e che sono stati stipulati nel 2021. E' stato inoltre rogitato terreno edificabile in san Lazzaro di Savena, per Euro 495.000, classificato nelle rimanenze, e sono stati versate caparre, classificate nei crediti, per acquisto di immobile da ristrutturare in centro storico a Bologna

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 C.C. comma 2 numero 1) si dà atto delle seguenti informative:

Edilizia ecologica: anche nel corso del 2020 sono stati studiati ed implementati i sistemi di condizionamento estivo e invernale con la migliore efficienza. E' proseguita la formazione del personale per una sempre maggiore qualificazione.

Rapporti con imprese controllate, collegate e consociate -Art. 2428 C.C. comma 2 numero 2)

Si forniscono di seguito le informazioni sull'andamento delle società partecipate, rimandando per i criteri di valutazione alla Nota Integrativa.

CONTROLLATE

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 utile di esercizio di Euro 173. Il valore della nostra partecipazione resta sensibilmente inferiore al patrimonio netto.

COLLEGATE

La nostra partecipata **Pegaso 91 S.r.l.** 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 Banca Intesa. I finanziamenti soci sono postergati al finanziamento Banca Intesa. La perdita dell'esercizio 2019 è stata coperta mediante utilizzo del finanziamento Soci. 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. La situazione di difficoltà generatasi a seguito degli eventi pandemici potrebbe rallentare le vendite degli immobili residui.

ALTRE PARTECIPAZIONI

Dettagliata informazione sui rapporti di partecipazione e di finanziamento con le nostre Società partecipate è contenuta nella Nota Integrativa alla voce Partecipazioni e Crediti nelle "Immobilizzazioni Finanziarie" dello Stato Patrimoniale, e alla voce Ricavi e Dividendi del Conto Economico. Nella stessa nota integrativa sono dettagliatamente elencate le garanzie concesse alle società partecipate che la nostra Cooperativa ha prestato nella forma del 'pro quota non solidale'.

I rapporti commerciali e finanziari con le società partecipate sono regolati a condizioni di mercato e sono riepilogati nelle seguenti tabelle:

RAPPORTI COMMERCIALI		ESERCIZIO 2020	
CONTROLLATE	%	COSTI	RICAVI

Denominazione Sede		CREDITI	DEBITI	GARANZIE	SERVIZI	SERVIZI
1)	Ansaloni Energy Srl a socio unico	100%	0	235	0	0
Totali			0	235	0	0

ESERCIZIO 2020							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI SERVIZI	RICAVI SERVIZI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	7.851	0	0	0	3.340
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	298.801	0	0	0	62.992
4)	Fallimento Pentagrupo Spa	24,50%	13.173	127	0	0	0
totali – al netto di euro 194.000 Fondo Svalutazione crediti							
			319.825	127	0	0	66.332
totali complessivi			319.825	362	0	0	66.332

RAPPORTI FINANZIARI							
ESERCIZIO 2020							
CONTROLLATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Ansaloni Energy Srl a soc.unico	100%	0	48.484	0	235	0
totali			0	48.484	0	235	0

ESERCIZIO 2020							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	235.000	0	575.000	0	4.511
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	1.463.085	0	25.000	0	0
totali			1.698.085	0	600.000	0	4.511
totali complessivi			1.698.085	48.484	600.000	235	4.511

Azioni proprie

La cooperativa non possiede né ha compravenduto azioni proprie.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 1 e 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Si premette che la società ha acceso nel 2020 un unico strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 6 anni correlato a finanziamento bancario di pari importo e durata, sottoscritto al fine di sterilizzare gli eventuali effetti di un aumento dei tassi di interesse (in specifico l'Euribor 3 mesi) su tale finanziamento, rendendo quindi tale finanziamento di fatto a tasso fisso. La Cooperativa peraltro investe le proprie disponibilità liquide in strumenti finanziari a breve e medio termine emessi dallo Stato o da primari Istituti Bancari o da compagnie industriali dotate di rating pari o superiore *all'investment grade*, e, per il finanziamento della propria attività, ricorre prevalentemente all'autofinanziamento ed al prestito sociale, utilizzando attualmente il credito bancario solo con finanziamenti a lungo termine a fronte di interventi destinati alla locazione o come mutui a SAL per finanziare gli interventi in costruzione..

La posizione finanziaria netta della società è tale da escludere nel breve periodo un **rischio di liquidità**, né esiste un significativo **rischio di credito**.

Non esiste il **rischio cambi**, ed il rischio di variazioni dei **tassi di interessi** è moderato, visto lo scarso indebitamento bancario della società, peraltro correlato a flussi di ricavi per locazioni indicizzati in base all'inflazione, e per piccola parte coperti da contratti IRS come sopra evidenziato. Il rischio di oscillazione dei tassi di interesse può avere effetti sulla liquidità aziendale, ma con effetti modesti stante la breve durata media degli investimenti e l'alto rating degli stessi.

In generale, ai sensi dell'art. 2428, 1 comma C.C., si evidenzia che la società è esposta al **rischio operativo**, relativamente all'andamento del mercato immobiliare, il cui andamento e le cui prospettive sono state illustrate all'inizio della presente relazione. La solidità patrimoniale e la situazione finanziaria della Cooperativa permettono comunque anche politiche di prudenza nello sviluppo delle operazioni immobiliari, e non impongono il realizzo immediato di alcuna attività, con conseguente assenza nel breve periodo di un **rischio di prezzo**, che potrebbe essere rilevante solo se nel lungo periodo si verificasse una consistente riduzione dei prezzi immobiliari.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, a prescindere dalla nota situazione di emergenza sanitaria già citata.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa in data 19 dicembre 2020 ha approvato il Budget 2021 e il piano industriale 2021/2022. Il piano prevede l'avvio della costruzione di 86 alloggi nel 2021, in particolare a Bologna, Castelmaggiore, San Lazzaro, Ozzano, Zola Predosa e Anzola dell'Emilia, e il completamento di 53 alloggi in corso a Bologna, Anzola dell'Emilia, Castenaso e Zola Predosa. Per il 2021 il budget prevede un incremento del valore della produzione, con utile di esercizio di Euro 169.000. Nella tabella seguente sono riepilogate le assegnazioni di alloggi previste dal piano:

Dati del piano industriale	2021		2022		Totale biennio	
	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.
Assegnazioni	51	4	44	1	95	5
Assegnazioni godimento	12	0	0	0	12	0

Nei primi mesi del 2021 è stato perfezionato l'acquisto del fabbricato sito in Bologna Via delle Tovaglie, e l'attività commerciale è proseguita secondo il budget, nonostante il permanere delle limitazioni dovute all'emergenza sanitaria in corso.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 2 LEGGE 59/1992 e ART. 2545 c.c.

Questa sezione risponde alla necessità di informare i Soci sulla gestione della Cooperativa con riferimento allo scambio mutualistico presente nello Statuto ai sensi art. 2545 c.c. e nel contempo di soddisfare le disposizioni dell'art. 2, 1^a Comma della Legge 59 del 31 gennaio 1992 "Nuove norme sulle Società

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020

Cooperative” che fa obbligo agli Amministratori di “indicare specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della Società”. Si sottolinea, inoltre, che nell’esercizio corrente, come in quello precedente, **ricorre la prevalenza dei ricavi per assegnazioni e vendite ai soci della Cooperativa** sul totale dei ricavi, condizione questa che sarà verosimilmente mantenuta nei prossimi esercizi. Ai fini della dimostrazione della prevalenza dello scambio mutualistico nell’attività della Cooperativa, che la pone **nell’ambito delle cooperative a mutualità prevalente**, come da formulazione dell’art. 2513 C.C. così come modificato dal D.Lgs. 6/2003, forniamo la seguente tabella:

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell’articolo 2513, comma 1, lettera a) del Codice civile:

Descrizione ricavi	Valore Esercizio 2020	Valore Esercizio 2019
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi VOCE A1)	14.494.851	3.712.098
DI CUI VOCE A1 a):		
	DI CUI VERSO I SOCI	DI CUI VERSO I SOCI
Assegnazione in proprietà ai soci	13.785.402	2.902.846
Vendite ai soci		0
Canoni di godimento per assegnazioni in affitto temporaneo e permanente	574.313	580.106
TOTALE VOCE A1 a) VERSO SOCI	14.359.715	3.482.952
Percentuale	99,07%	93.83%

Si può pertanto affermare che la **condizione oggettiva di prevalenza** di cui all’art. 2513 c.c. è raggiunta anche nell’esercizio 2020, in quanto l’attività svolta con i **soci** rappresenta il **99,07%** dell’attività complessiva.

La Cooperativa ha **gestito l’utenza:**

Per la nostra società collegata **AC Immobiliare Srl** per il cantiere:

- Calderara di Reno (Bo) per n. 36 alloggi e pertinenze e 7 uffici

Abbiamo proceduto alle **consegne** delle abitazioni, garage/cantine ai Soci assegnatari ed acquirenti dei seguenti interventi, per un totale di n. **46** in:

- Granarolo dell’Emilia (BO), **GR3B** Via Carducci
- Ozzano dell’Emilia (Bo) **OZ8** Via lotti
- Ozzano dell’Emilia (Bo) **OZ9 A2**, Via Impastato
- San Lazzaro di Savena (Bo) (**SL9**) Via Galletta

Abbiamo consegnato **26** alloggi in locazione temporanea/permanente nei seguenti cantieri:

- Bologna (**BO59ABC**) Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Bologna (**BO59**) Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Bologna (**BO61B**) Via della Salute (alloggi in godimento a termine)
- Castenaso (BO), (**CAST7**) Via Majorana (alloggi in godimento a termine)
- San Lazzaro di Savena (BO), (**SL9-SLAFF**) Via Galletta (alloggi in godimento a termine)

Per conto della nostra Società collegata A.C. Immobiliare Srl, sono state invece consegnate **7** unità immobiliari in Calderara di Reno (BO), Via lotti (4 alloggi, 3 garages).

Sono avvenute le **stipule notarili** dei seguenti interventi:

- n. 2 garage in Bologna – Via della Beverara (BO62)
- n. 17 alloggi in Granarolo Emilia (BO) – Via Carducci (GR3B)
- n. 1 posto auto in Granarolo Emilia (BO) – Via Carducci (GR3B)
- n. 3 alloggi in Ozzano dell’Emilia (BO) – Via Impastato (OZ11)
- n. 2 alloggi in Ozzano dell’Emilia (BO) – Via lotti (OZ8)
- n. 9 alloggi in Ozzano dell’Emilia (BO) – Via Impastato (OZ9 A2)

- n. 16 alloggi in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9)
- n. 3 garages in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9)

Inoltre per conto della collegata A.C. Immobiliare S.r.l. abbiamo stipulato n. 7 unità immobiliari (4 alloggi + 3 garages), e 2 mutui individuali in Calderara di Reno, Via lotti.

Si sono inoltre stipulati **n. 29 contratti di mutuo individuali** per i nostri Soci assegnatari.

Abbiamo regolarmente presentato, in data 8 giugno 2020, **all'Albo delle Cooperative d'Abitazione**, Albo istituito con la Legge n. 59 del 31/01/1992, la documentazione relativa all'attività svolta nel 2019.

In data 8 settembre 2020, come previsto dalla Legge 59/92 art.15, abbiamo avuto regolare **ispezione Annuale Ordinaria del Ministero dello Sviluppo Economico**, attraverso il revisore designato dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue, con rilascio del Certificato di Revisione senza rilievi e dal quale si evince che la cooperativa deve considerarsi a mutualità prevalente.

Il Consiglio di Amministrazione, ha provveduto ad informare i Soci dei risultati della ispezione mediante esposizione del verbale presso la sede sociale e ne è stata data comunicazione nel periodico aziendale "Ansaloni Notizie".

Nuove iscrizioni a socio– Art. 2528 c.c.

Al 31/12/2020 i soci effettivi della Cooperativa sono **10.410**. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 2020 sono state presentate n. **124** domande di ammissione. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato, tramite gli uffici preposti, la conformità dei requisiti, ammettendo in ciascuna seduta i nuovi iscritti. Non vi sono state domande respinte.

Gestione del prestito sociale

Da decenni il prestito da soci rappresenta uno strumento importante per la cooperativa: fonte di finanziamento per la società per permettere la realizzazione dei programmi edilizi senza eccessivo ricorso al credito bancario, salvaguardia del potere di acquisto e del risparmio del socio, con conseguente maggiore attaccamento di quest'ultimo alla cooperativa.

In osservanza all'art. 4 dello Statuto anche nell'esercizio 2020 la Cooperativa ha remunerato al meglio il prestito sociale dei Soci, a livelli competitivi rispetto ai rendimenti reperibili sul mercato finanziario e comunque inferiori ai limiti massimi stabiliti dalla legge.

I tassi corrisposti nel corso del **2020**, sono stati adeguati all'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, come descritto nella seguente tabella:

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/1-31/12/2020
➤ 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%

La ritenuta operata sul prestito sociale a titolo di imposta è stata del 26%,
La composizione per scaglioni al **31/12/2020** del Prestito Sociale è la seguente:

DA	A	IMPORTO
0,01	2.500,00	247.180
2.500,01	15.000,00	805.991
15.000,01	30.000,00	1.149.159
30.000,01	Limite max	5.685.441
Totale al netto degli interessi lordi liquidati al 31/12/2020 pari a Euro 55.076		7.887.771

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

01/01/2020	Incr. Per int.netti	r.a.	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
7.821.698	40.756	14.320	1.036.495	970.421	7.942.848

Il numero dei libretti accesi al 31/12/2020 è di 1.021. Si segnala che il prestito sociale al 31/12/2020 per Euro 806.375 è relativo a versamenti per le liste di prenotazione sugli interventi, con 127 prenotazioni.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C., si segnala che nei primi mesi del 2021 non sono intervenuti eventi tali da apportare significative variazioni alla situazione finanziaria, economica e patrimoniale della Cooperativa, risultante dal Bilancio che Vi sottoponiamo.

Il Consiglio di Amministrazione **propone** ai sensi **dell'art. 20 dello Statuto Sociale** di destinare l'utile d'esercizio di Euro 137.929,25 come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2019	Euro	137.929,25
Destinazione (Art. 20 Statuto):		
A fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	4.137,88
Attribuzione:		
30% a riserva legale indivisibile	Euro	41.378,78
A riserva straordinaria (statutaria) indivisibile	Euro	92.412,59

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato e la proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Con affetto e stima

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
F.to Ing. GIANFRANCO FRANCHI

Bologna, li 31 marzo 2021