

# COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	40133 BOLOGNA (BO) VIA CIVIDALI 13
<b>Codice Fiscale</b>	00323620377
<b>Numero Rea</b>	
<b>P.I.</b>	00323620377
<b>Capitale Sociale Euro</b>	0.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A100859

## Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	18.908.077	17.154.103
2) impianti e macchinario	64.588	83.240
4) altri beni	17.798	19.866
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	1.323.754
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.990.463</b>	<b>18.580.963</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	15.395	15.395
b) imprese collegate	154.119	154.119
d-bis) altre imprese	1.216.662	3.532.194
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>1.386.176</b>	<b>3.701.708</b>
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.911.289	1.698.085
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>1.911.289</b>	<b>1.698.085</b>
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.369	25.369
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>25.369</b>	<b>25.369</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.936.658</b>	<b>1.723.454</b>
4) strumenti finanziari derivati attivi	1.825	-
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.324.659</b>	<b>5.425.162</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>22.315.122</b>	<b>24.006.125</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	33.108.435	25.229.254
4) prodotti finiti e merci	6.816.346	9.952.619
<b>Totale rimanenze</b>	<b>39.924.781</b>	<b>35.181.873</b>
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.721	54.071
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>35.721</b>	<b>54.071</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.048	-
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>199.048</b>	<b>-</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	126.294	303.585
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>126.294</b>	<b>303.585</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.500.726	43.794
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.664	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>1.502.390</b>	<b>43.794</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	293.113	1.916.961

Totale crediti verso altri	293.113	1.916.961
<b>Totale crediti</b>	<b>2.156.566</b>	<b>2.318.411</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	17.272.335	18.285.181
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>17.272.335</b>	<b>18.285.181</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.948.331	7.586.582
3) danaro e valori in cassa	1.046	765
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.949.377</b>	<b>7.587.347</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>64.303.059</b>	<b>63.372.812</b>
D) Ratei e risconti	244.057	233.038
<b>Totale attivo</b>	<b>86.862.238</b>	<b>87.611.975</b>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.198.534	1.191.887
IV - Riserva legale	13.421.566	13.380.187
V - Riserve statutarie	38.080.693	37.988.281
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	2
<b>Totale altre riserve</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	1.825	(16.550)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	166.959	137.929
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>52.869.577</b>	<b>52.681.736</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	16.550
4) altri	2.954.873	4.012.893
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>2.954.873</b>	<b>4.029.443</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	411.787	369.344
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.187.208	7.942.848
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>8.187.208</b>	<b>7.942.848</b>
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.743.246	1.090.296
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.384.357	11.248.519
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>12.127.603</b>	<b>12.338.815</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	841.324	1.772.117
esigibili oltre l'esercizio successivo	776.593	336.251
<b>Totale acconti</b>	<b>1.617.917</b>	<b>2.108.368</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.600.894	2.679.788
esigibili oltre l'esercizio successivo	109.541	213.491
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>3.710.435</b>	<b>2.893.279</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	48.719
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>-</b>	<b>48.719</b>
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	127	127
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
12) debiti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	161.043	289.113
Totale debiti tributari	161.043	289.113
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.998	48.292
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.998	48.292
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.881	79.609
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.663.922	4.556.217
Totale altri debiti	4.744.803	4.635.826
Totale debiti	30.605.134	30.305.387
E) Ratei e risconti	20.867	226.065
Totale passivo	86.862.238	87.611.975

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.886.519	14.494.851
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.542.908	(3.502.594)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	9.669	144.890
altri	573.429	378.013
Totale altri ricavi e proventi	583.098	522.903
Totale valore della produzione	22.012.525	11.515.160
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.227.595	522.532
7) per servizi	7.967.839	8.591.063
8) per godimento di beni di terzi	25.215	25.581
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	584.975	533.114
b) oneri sociali	173.096	159.986
c) trattamento di fine rapporto	59.724	46.621
d) trattamento di quiescenza e simili	4.551	4.379
e) altri costi	3.981	3.292
Totale costi per il personale	826.327	747.392
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	202.153	202.694
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	16.902
Totale ammortamenti e svalutazioni	202.153	219.596
12) accantonamenti per rischi	500.000	900.000
13) altri accantonamenti	10.909	10.909
14) oneri diversi di gestione	387.776	459.635
Totale costi della produzione	21.147.814	11.476.708
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	864.711	38.452
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
altri	50.864	37.919
Totale proventi da partecipazioni	50.864	37.919
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>		
da imprese controllate	5.279	-
da imprese collegate	4.977	4.511
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.256	4.511
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	852.172	581.642
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	1.861	41.723
Totale proventi diversi dai precedenti	1.861	41.723
Totale altri proventi finanziari	864.289	627.876
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
verso imprese controllate	61	235
altri	227.357	236.884
Totale interessi e altri oneri finanziari	227.418	237.119

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	687.735	428.676
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	915.532	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	108.700	-
Totale svalutazioni	1.024.232	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.024.232)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	528.214	467.128
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	388.000	322.213
imposte relative a esercizi precedenti	(26.745)	6.986
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	361.255	329.199
21) Utile (perdita) dell'esercizio	166.959	137.929

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	166.959	137.929
Imposte sul reddito	361.255	329.199
Interessi passivi/(attivi)	(636.871)	(390.757)
(Dividendi)	(50.864)	(37.919)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(159.521)	38.452
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	570.633	1.002.636
Ammortamenti delle immobilizzazioni	202.153	174.138
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	915.532	200.857
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	215.806	(22.875)
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>1.904.124</b>	<b>1.354.756</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.744.603	1.393.208
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(4.742.908)	3.502.595
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	18.350	237.948
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	768.437	(1.651.346)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(11.019)	(97.631)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(205.198)	(109.467)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(230.273)	(818.099)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(4.402.611)</b>	<b>1.064.000</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.658.008)	2.457.208
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	636.871	390.757
(Imposte sul reddito pagate)	(489.325)	(318.609)
Dividendi incassati	50.864	37.919
(Utilizzo dei fondi)	(129.414)	(245.910)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>68.996</b>	<b>(135.843)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(2.589.012)</b>	<b>2.321.365</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(583.099)	(318.967)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(270.000)	(347.455)
Disinvestimenti	-	340.925
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(5.074.125)	(4.235.688)
Disinvestimenti	6.086.971	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>159.747</b>	<b>(4.561.185)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	283.751
Accensione finanziamenti	2.924.000	1.696.251
(Rimborso finanziamenti)	(3.135.212)	-

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.507	(51.071)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(208.705)	1.928.931
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.637.970)	(310.889)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.586.582	3.819.062
Danaro e valori in cassa	765	826
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.587.347	7.898.237
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.948.331	7.586.582
Danaro e valori in cassa	1.046	765
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.949.377	7.587.347



## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

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

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

## 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 166.959.

### 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 2021, nonostante il permanere dei problemi pandemici, l'economia Italiana ha avuto una notevole ripresa, trainata anche dal settore delle costruzioni. La domanda di immobili residenziali è cresciuta in modo rilevante, come meglio descritto nella relazione sulla gestione, e la Cooperativa ha avuto riscontri positivi nella domanda di assegnazione, in proprietà e godimento, degli alloggi proposti ai soci.

Nel 2021 la Cooperativa ha completato i cantieri di Anzola AZ8 1 stralcio, Zola Predosa ZP24 lotto 1/9, Castenaso CAST 6, BO67 10 alloggi. La Cooperativa ha proseguito la costruzione nei cantieri di Castelmaggiore CM8 18 alloggi, avviando altresì i cantieri di OZ9 A3/A4 20 alloggi e Anzola Az9 e 10 14 alloggi. Si sono avuti riscontri commerciali positivi sui cantieri avviati ed in corso, completando anche la vendita di tutti i residui alloggi non assegnati, come meglio dettagliato nella relazione sulla gestione. La Cooperativa ha proseguito nell'attività di investimento, perfezionando l'acquisto di immobile storico da ristrutturare in centro a Bologna, di area edificabile a Calderara di Reno, di area edificabile e sovrastanti fabbricati industriali da demolire a Zola Predosa e di importante area edificabile in Via Fioravanti /via Zurlini in Bologna. 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 166.959, che sconta imposte per Euro 361.255, è stato ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti accantonamenti e svalutazioni per Euro 1.737.294.

Nel 2021 la Cooperativa non ha richiesto aiuti ai sensi della legislazione di emergenza relativa all'epidemia da Covid 19, pur continuando, con lo scopo di salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti, a porre in essere i seguenti provvedimenti: 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.

### Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 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 bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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

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

## Principi di redazione

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

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

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

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

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

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 }%

Tipo Bene	% Ammortamento
Attrezzature	{ 12 }%
Macchine elettroniche	{ 20 }%
Impianti speciali (tel.dati)	{ 25 }%
Impianto 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.

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**

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. Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

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;

La Società, essendo cooperativa, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette a norma dell'articolo 12 L.907/1977 e s.m., pertanto l'accantonamento delle imposte a bilancio tiene conto di ciò.

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 verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	16.886.519	16.506.381	97,75

## 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
18.990.463	18.580.963	409.500

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	18.825.147	209.098	405.820	1.323.754	20.763.819
<b>Rivalutazioni</b>	766.185	-	-	-	766.185
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.349.850	125.858	385.954	-	2.861.662
<b>Svalutazioni</b>	87.379	-	-	-	87.379
<b>Valore di bilancio</b>	17.154.103	83.240	19.866	1.323.754	18.580.963
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	935.493	3.910	2.976	-	942.379
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	1.323.754	-	-	-	-
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	147.296	21.256	5.045	-	173.597
<b>Altre variazioni</b>	(357.975)	(1.306)	-	-	(359.281)
<b>Totale variazioni</b>	1.753.976	(18.652)	(2.068)	(1.323.754)	409.502
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	20.726.418	211.702	398.334	-	21.336.454
<b>Rivalutazioni</b>	766.185	-	-	-	766.185
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.497.147	147.114	380.536	-	3.024.797
<b>Svalutazioni</b>	87.379	-	-	-	87.379
<b>Valore di bilancio</b>	18.908.077	64.588	17.798	-	18.990.463

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.

Si segnalano i lavori effettuati nella sede della Cooperativa e nei fabbricati di Via Scandellara (Bo) e l'acquisto di 12 alloggi a San Lazzaro di Savena (Bo) destinati all'assegnazione in godimento a lungo termine sui quali avevamo sottoscritto preliminare d'acquisto, con prosecuzione del rapporto di assegnazione in godimento con i nostri Soci già assegnatari degli alloggi.



DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
VALORI 2021	
Terreni (non ammortizzati)	3.617.303
Fondo ripristino terreni	-87.379
Fabbricati civili (non ammortizzati)	9.869.080
Sede	1.628.262
Autorimesse pertinenziali Via Cividali	238.025
Fondo ammortamento sede	-1.216.057
Fabbricati ad uso commerciale	3.315.600
Fondo ammortamento fabbricati commerciali	-1.281.090
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
<b>TOTALE</b>	<b>18.908.077</b>

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 assegnati in godimento ai soci 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 assegnazione 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.

"per Euro 1.835.124 riferiti alle unità immobiliari acquisite nel 2021 dalla Cooperativa Murri in numero di 6 dati in godimento ai Soci fino al 2035 e 6 dati in godimento ai Soci fino al 2050; per tale fabbricato è stato acceso finanziamento ipotecario con Intesa San Paolo di dieci anni per Euro 2.000.000.

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 19/99 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 134/99 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.

#### 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 31/12/2021 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
<b>Totale</b>	<b>154.937</b>	<b>611.248</b>	<b>766.185</b>

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio.

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

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.

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.

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la società ha ricevuto contributi in conto capitale; per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo diretto.

I contributi in conto capitale si riferiscono per un importo di Euro 375.975 al 'bonus facciate' a fronte di lavori per Euro 418.818 inerenti la ristrutturazione edilizia sulla sede sociale di Via Cividali e portato in detrazione del cespite e per un importo di Euro 518.911 alla riqualificazione energetica dei fabbricati in Via Scandellara assegnati in godimento ai soci; i lavori eseguiti nel 2021, affidati a Ansaloni Energy srl, ammontano a Euro 518.911 e hanno usufruito integralmente del bonus ex art 119 D.L. 34/2020, portato in detrazione del cespite quale contributo in conto impianti.

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.324.659	5.425.162	(2.100.503)

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	15.395	2.114.398	3.552.852	5.682.645	-
<b>Svalutazioni</b>	-	(1.960.279)	(20.658)	(1.980.937)	-
<b>Valore di bilancio</b>	15.395	154.119	3.532.194	3.701.708	-

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	-	56.796	-	56.796	1.825
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(1.400.000)	(1.400.000)	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	56.796	915.532	972.328	-
<b>Totale variazioni</b>	-	-	(2.315.532)	(2.315.532)	1.825
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	15.395	2.171.194	3.552.852	5.739.441	1.825
Svalutazioni	-	-	(2.336.190)	(4.353.265)	-
<b>Valore di bilancio</b>	15.395	154.119	1.216.662	1.386.176	1.825

## 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.

Nell'esercizio si è provveduto a coprire la perdita 2020 della Società A.C. Immobiliare per la nostra quota di Euro 56.796 utilizzando il finanziamento soci ed fondo di svalutazione dello stesso già stanziato in precedenza e utilizzando altresì parte del fondo rischi su altre partecipazioni.

Relativamente alla Società Holmo Spa, che per l'esercizio 2020 ha presentato un bilancio con patrimonio netto negativo, abbiamo svalutato le azioni della stessa per Euro 2.315.532 costituendo un corrispondente fondo di svalutazione mediante utilizzo di parte del fondo rischi su partecipazioni già esistente per Euro 1.400.000 ed effettuando una svalutazione a conto economico per il residuo di Euro 915.532.

## Strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.825		1.825

Si tratta di strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap ,futures, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad mantenuti oltre l'esercizio successivo. La Società ha sottoscritto nel 2020 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
<b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>	1.698.085	213.204	1.911.289	1.911.289
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	25.369	-	25.369	25.369
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	1.723.454	213.204	1.936.658	1.936.658

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	31/12/2020	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2021
Imprese controllate							
Imprese collegate	1.698.085	270.000		-56.796			1.911.289
Imprese cooperative e consorzi	22.875						22.875
Soci							
Altri	2.494	345.343			345.343		2.494
Arrotondamento							
<b>Totale</b>	<b>1.723.454</b>	<b>615.343</b>		<b>-56.796</b>	<b>345.343</b>		<b>1.936.658</b>

Tra le imprese collegate, l'incremento è dato per 20.000 da finanziamento fruttifero a Pegaso 91 e 250.000 da finanziamento infruttifero a AC Immobiliare, mentre i decrementi sono dati dall'utilizzo per 56.796 per la copertura della perdita di esercizio, per la nostra quota, dei crediti per finanziamento soci verso la A.C. Immobiliare Srl. Al netto delle svalutazioni, la voce comprende Euro 1.656.289 di finanziamenti soci verso AC Immobiliare e Euro 255.000 di finanziamenti soci fruttiferi verso Pegaso 91.

Il residuo importo è dato dalle cauzioni attive.

I crediti di regresso verso le Società fallite Pentagruppo 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
<b>Ansaloni Energy Srl a socio unico</b>	BOLOGNA	10.200	173	59.796	100,00%	15.395
<b>Totale</b>						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. 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. La tabella riporta i valori dell'

Nel 2021 la Società ha effettuato lavori di appalto per riqualificazione energetica per un fatturato complessivo di Euro 2.402.690 operando con lo sconto in fattura, ex art. 121 DL. 34/2020, di cui parte anche nei confronti della nostra Cooperativa per la riqualificazione dell'intervento di Via Scandellara (Bologna), ed ottenuto un utile netto di Euro 162.726.

#### 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
<b>Pegaso 91 Srl</b>	BOLOGNA	41.600	(15.775)	354.957	50,00%	104.119
<b>A.C.IMMOBILIARE SRL</b>	BOLOGNA	100.000	(113.593)	(13.593)	50,00%	50.000
<b>Le Caselle Srl in liquidazione volontaria</b>	REGGIO EMILIA	80.000	(46.216)	38.053	45,00%	-
<b>Pentagruppo Srl in fallimento</b>	BOLOGNA	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>						154.119

Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza. I dati di bilancio si riferiscono al 31/12/2020 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.

L'andamento delle vendite nel 2021 è stato soddisfacente concludendosi le vendite delle unità residenziali; 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 2020 è stata coperta mediante utilizzo del finanziamento Soci, così come sarà coperta la perdita dell'esercizio 2021. E' stato acquisito nel corso del 2021 un terreno edificabile in Castel Maggiore per il cui acquisto la partecipata ha richiesto nel 2021 immissione di nuova finanza.

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 31/12/2021 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	1.911.289	25.369	1.936.658
<b>Totale</b>	1.911.289	25.369	1.936.658

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 in caso di perdite durevoli di valore, specificamente nel caso di Holmo SpA, si è provveduto alla corrispondente svalutazione; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.216.662
Crediti verso imprese collegate	1.911.289
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
UNICREDIT BANCA SPA	11.428
FI.BO. SPA	806.870
ASSICOOP BOLOGNA SPA	237.573
<b>Totale</b>	<b>1.216.662</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	1.911.289
<b>Totale</b>	<b>1.911.289</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	25.369
<b>Totale</b>	<b>25.369</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
39.924.781	35.181.873	4.742.908

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 **6.929.885** e per Euro **26.178.550** 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 **6.816.346** è relativa ai fabbricati civili ultimati in assegnazione, dei quali il **7,20%** ancora non assegnato/venduto, ed il **17,16%** assegnato ed in attesa di stipula, ed il **75,64%** assegnato in godimento a termine, ivi compresi gli alloggi con assegnazione a termine e opzione di riscatto; 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 11.213.935.

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
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	25.229.254	7.879.181	33.108.435
<b>Prodotti finiti e merci</b>	9.952.619	(3.136.273)	6.816.346
<b>Totale rimanenze</b>	35.181.873	4.742.908	39.924.781

Si precisa che il fondo obsolescenza magazzino pari a Euro 298.825, ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2020	298.825
Utilizzo del fondo obsolescenza nell'esercizio	-200.000
Saldo f.do obsolescenza magazzino al 31/12/2021	98.825

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.156.566	2.318.411	(161.845)

### 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	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	54.071	(18.350)	35.721	35.721	-
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	-	199.048	199.048	199.048	-
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	303.585	(177.291)	126.294	126.294	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	43.794	1.458.596	1.502.390	1.500.726	1.664
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.916.961	(1.623.848)	293.113	293.113	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.318.411	(161.845)	2.156.566	2.154.902	1.664

Il credito di ammontare rilevante al 31/12/2021 sono così costituiti:

I crediti verso imprese controllate sono dati principalmente dal saldo del c/c improprio acceso con Ansaloni Energy Srl. Sui crediti verso le Società collegate, segnaliamo i crediti commerciali verso la collegata Fallimento Pentagrappo 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 predeuzione fallimentare tenendo conto della possibilità di recupero dell'Iva.

Si evidenzia nei crediti tributari il credito Iva 2021 per Euro 1.135.348 e il credito fiscale per bonus facciate sede, ceduto ad una banca all'inizio del 2022.

I crediti verso altri, al 31/12/2021 di Euro 293.113 sono dati prevalentemente da crediti per lavori in danno verso appaltatori che trovano contropartita nel passivo tra i fornitori per decimi non saldati e per crediti inerenti depositi cauzionali.

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 31/12/2021 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	35.721	35.721
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	199.048	199.048
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	126.294	126.294
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.502.390	1.502.390
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	293.113	293.113
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.156.566</b>	<b>2.156.566</b>

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 non ha subito, nel corso dell'esercizio, movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	220.159	220.159
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>220.159</b>	<b>220.159</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
17.272.335	18.285.181	(1.012.846)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	18.285.181	(1.012.846)	17.272.335
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>18.285.181</b>	<b>(1.012.846)</b>	<b>17.272.335</b>

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 1.388.960 di fondi comuni di investimento mobiliare, prevalentemente monetari ed euro 1.050.135 di polizze di capitalizzazione.



Si è provveduto per i titoli con quotazioni al 31/12/2021 inferiori ai valori di mercato all'adeguamento del valore, per un importo complessivo di svalutazioni di Euro 108.700. In gennaio 2022 la società ha proceduto a negoziare alcuni titoli, ottenendo importanti plusvalenze. Successivamente si è verificato un calo dei corsi dei titoli obbligazionari, collegato alla situazione macro economica e geopolitica.

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.949.377	7.587.347	(2.637.970)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	7.586.582	(2.638.251)	4.948.331
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	765	281	1.046
<b>Totale disponibilità liquide</b>	7.587.347	(2.637.970)	4.949.377

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 3.203. 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 22.202.128 in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

## Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
244.057	233.038	11.019

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	178.435	(15.137)	163.298
<b>Risconti attivi</b>	54.603	26.156	80.759
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	233.038	11.019	244.057

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi	163.298
Risconti attivi	80.759
	<b>244.057</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
<b>Rimanenze</b>	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.712
<b>Totale</b>	11.712

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Si segnala che nell'esercizio 2021 sono stati imputati alle rimanenze oneri finanziari per Euro 2.314 sull'intervento di CM8 e Euro 9.398 sull'intervento di OZ9 A3-A4 (articolo 2427, primo comma, n.8, C.c.).

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce ad interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per la produzione di immobili destinati alla vendita ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
52.869.577	52.681.736	187.841

### 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	1.191.887	-	19.600	12.953		1.198.534
Riserva legale	13.380.187	41.379	-	-		13.421.566
Riserve statutarie	37.988.281	92.412	-	-		38.080.693
Altre riserve						
Varie altre riserve	2	-	-	2		-
Totale altre riserve	2	-	-	2		-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(16.550)	-	1.825	16.550		1.825
Utile (perdita) dell'esercizio	137.929	133.791	-	4.138	166.959	166.959
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>52.681.736</b>	<b>-</b>	<b>21.425</b>	<b>543</b>	<b>166.959</b>	<b>52.869.577</b>

Si propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 166.959,35, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 dello Statuto: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 per Euro 5.008,78, il 30% a riserva legale indivisibile per Euro 50.087,81 e a riserva straordinaria (statutaria) indivisibile per Euro 111.862,76

**Perdite esercizio in corso al 31/12/2020 – sospensione degli effetti di legge cui agli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482-bis, quarto, quinto e sesto comma, 2482-ter, 2484, primo comma, numero 4) del [codice civile](#)**

Non presenti

	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Capitale sociale	1.198.534	1.191.887
Riserva legale	13.421.566	13.380.187
Altre Riserve	38.082.518	37.971.733
Utili (perdite) di esercizi precedenti		
Utili (perdita) dell'esercizio	166.959	137.929
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>52.869.577</b>	<b>52.681.736</b>
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - esercizio 2020 (residuo)		
<b>Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione</b>		

### 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	1.198.534	B
Riserva legale	13.421.566	B
Riserve statutarie	38.080.693	B
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	1.825	
<b>Totale</b>	<b>52.702.618</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie 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
Valore di inizio esercizio	(16.550)
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a conto economico	18.375
Valore di fine esercizio	1.825

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 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, positivo per euro 1825 è stato iscritto come riserva positiva di patrimonio netto con corrispondente contropartita nelle immobilizzazioni finanziarie.

### 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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	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 precedente					
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	1.191.887	13.380.187	37.971.733	137.929	52.681.736
Destinazione del risultato dell'esercizio		41.379	92.412	133.791	

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	19.600		18.373		37.973
- Decrementi	12.953			4.138	17.091
Risultato dell'esercizio corrente				166.959	166.959
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>1.198.534</b>	<b>13.421.566</b>	<b>38.082.518</b>	<b>166.959</b>	<b>52.869.577</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.954.873	4.029.443	(1.074.570)

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi
Strumenti finanziari derivati passivi	16.550		-16.550
Altri	4.012.893	539.465	-1.597.485
<b>Totale</b>	<b>4.029.443</b>	<b>539.465</b>	<b>-1.614.035</b>

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	16.550	4.012.893	4.029.443
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	-	539.465	539.465
<b>Altre variazioni</b>	(16.550)	(1.597.485)	(1.614.035)
<b>Totale variazioni</b>	(16.550)	(1.058.020)	(1.074.570)
<b>Valore di fine esercizio</b>	-	2.954.873	2.954.873

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 31/12/2021, pari a Euro 2.954.873 risulta così composta:

Fondi rischi:

per Euro 536.972 dagli accantonamenti effettuati per la responsabilità del costruttore ex articolo 1669 C.C. utilizzato nell'esercizio per euro 102.091. 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 220.610 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 17.132. 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 113.617 utilizzato nell'esercizio per euro 21.465. 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 1.400.000, di cui stanziati in questo esercizio euro 500.000, per tenere conto di probabili svalutazioni di aree nell'ambito delle procedure urbanistiche di atterraggio di diritti edificatori in fase di adozione in alcuni Comuni, che interessano potenzialità edificatorie detenute dalla Cooperativa, e sulle quali sono ancora aperte le interlocuzioni con le Amministrazioni comunali.

Fondo rischi su partecipazioni: ammonta a Euro 142.346, dopo gli utilizzi nell'esercizio per euro 56.796 a copertura della perdita della Società AC Immobiliare Srl e euro 1.400.000 per svalutazione partecipazione Holmo Spa, con giroconto allo specifico fondo di svalutazione di detta partecipazione.

"Fondo Ammortamento finanziario proprietà indivisa per immobili costruiti su area in diritto di superficie per 99 anni. Tale voce ammonta a Euro 541.328 ed è stata incrementata per la quota 2021 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.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
411.787	369.344	42.443

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	369.344
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	42.443
Totale variazioni	42.443
Valore di fine esercizio	411.787

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 31/12/2021 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
30.605.134	30.305.387	299.747

## 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.).

Non vi sono state né sono previste operazioni di ristrutturazione dei debiti.

Non sono presenti operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	7.942.848	244.360	8.187.208	8.187.208	-
<b>Debiti verso banche</b>	12.338.815	(211.212)	12.127.603	2.743.246	9.384.357
<b>Acconti</b>	2.108.368	(490.451)	1.617.917	841.324	776.593
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.893.279	817.156	3.710.435	3.600.894	109.541
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	48.719	(48.719)	-	-	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	127	-	127	127	-
<b>Debiti tributari</b>	289.113	(128.070)	161.043	161.043	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	48.292	7.706	55.998	55.998	-
<b>Altri debiti</b>	4.635.826	108.977	4.744.803	80.881	4.663.922
<b>Totale debiti</b>	30.305.387	299.747	30.605.134	15.670.721	14.934.413

I debiti più rilevanti al 31/12/2021 risultano così costituiti:

### Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 12.127.603, 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 31/12/2021 per Euro 1.617.917.

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 3.710.435 comprende anche Euro 589.648 per fatture da ricevere.

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

DEBITI VERSO CONTROLLATE		
Denominazione	SALDO 2020	SALDO 2021
Ansaloni Energy Srl c/c finanziario	44.484	0
Ansaloni Energy interessi su c/c finanziario	235	0
<b>TOTALI</b>	<b>48.719</b>	<b>0</b>

DEBITI VERSO COLLEGATE		
Denominazione	SALDO 2020	SALDO 2021
Pegaso 91 Srl	0	0
Pentagrappo 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 28.566,39, Erario C/Irpef ritenute lavoro autonomo e collaboratori per Euro 57.319,74, Erario c/ritenute su interessi di prestito sociale per Euro 69,80, Erario c/anticipo su TFR dipendenti per 1.889,45, Erario c/ritenute su rivalutazione capitale sociale per Euro 30,35, tutti riferiti a ritenute operate nel mese di dicembre 2021 e versate in gennaio 2022 Erario c/imp. IRES per 58.832,13 e Erario c/IRAP per 14.335,00.

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 229.440.

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, oltre agli importi relativi agli stati di avanzamento lavori e altri costi su cantieri previsti per competenza e correlazione ai ricavi.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 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	8.187.208	8.187.208
Debiti verso banche	12.127.603	12.127.603
Acconti	1.617.917	1.617.917
Debiti verso fornitori	3.710.435	3.710.435
Debiti verso imprese collegate	127	127
Debiti tributari	161.043	161.043
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.998	55.998
Altri debiti	4.744.803	4.744.803
Debiti	30.605.134	30.605.134

### 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	-	-	8.187.208	8.187.208
Debiti verso banche	12.127.603	12.127.603	-	12.127.603



	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Acconti	-	-	1.617.917	1.617.917
Debiti verso fornitori	-	-	3.710.435	3.710.435
Debiti verso imprese collegate	-	-	127	127
Debiti tributari	-	-	161.043	161.043
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	55.998	55.998
Altri debiti	-	-	4.744.803	4.744.803
<b>Totale debiti</b>	<b>12.127.603</b>	<b>12.127.603</b>	<b>18.477.531</b>	<b>30.605.134</b>

### Movimentazione dei mutui e prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito residuo31/12 /2020	Erogazioni	Rimborsi	Debito residuo31/12 /2021	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
BANCA BOLOGNA	2.075.669		96.609	1.979.060	98.578	2038	T.V.	ip. 1 gr.
BANCA BOLOGNA	299.763		299.763	0				
BANCA BOLOGNA chirog.	2.000.000		96.022	1.903.977	388.188	2026	T.V.	chirografo
BANCA BOLOGNA	0	510.000	0	510.000	0	2033	T.V.	ip. 1 gr
BANCO BPM	1.500.000			1.500.000	1.500.000	2024	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM	455.533		26.529	429.005	27.344	2034	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM (1)	297.390		45.150	252.240	46.674	2027	T.V.	ip. 1 gr.
BANCO BPM	1.383.602		1.383.602	0	0			
BANCO BPM	0	284.000		284.000	0	2036	T.V.	ip. 1 gr.
BPER	593.151		158.834	434.317	167.126	2024	T.V.	ip. 1 gr.
EMILBANCA	97.000		97.000	0	0			
EMILBANCA	320.000	130.000	450.000	0	0			
MPS	259.061		17.250	241.811	18.105	2032	T.V.	ip. 1 gr.
MPS	1.109.074		58.739	1.050.335	60.622	2032	T.V.	ip. 1 gr.
MPS Chirog.	20.000		20.000	0				
INTESA SAN PAOLO Chirog.	428.572		285.714	142.858	148.858	2022	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO Chirog.	1.500.000			1.500.000	93.750	2026	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO		2.000.000	100.000	1.900.000	200.000	2031	T.V.	ip. 1 gr.
<b>TOTALE</b>	<b>12.338.815</b>	<b>2.924.000</b>	<b>3.135.212</b>	<b>12.127.603</b>				

1) Valutato al costo ammortizzato

### Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2020	7.942.848
Versamenti del periodo	1.299.217
Interessi capitalizzati	46.630
Prelievi	1.101.487
Saldo al 31/12/2021	8.187.208

Il saldo comprende l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2021 per Euro 8.140.578 e per interessi maturati sul medesimo al 31/12/2021 e accreditati ai soci con valuta 01/01/2022 per Euro 46.630. 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
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
2021	8.187.208

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 01/01-31/12/2021
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	0,65 %
Da Euro 30.000,01 in avanti	1,00%

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 2021 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	31/12/2021
A	Valore del prestito sociale	8.187.208
B	Patrimonio netto di riferimento	52.681.736
C	Valore degli immobili in proprietà	
D	Valore ICI degli immobili in proprietà	
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,16

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 31/12/2021

A	Valore del prestito sociale	8.187.208
B	Patrimonio netto di riferimento	52.681.736
C	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,16

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, sono valutate a valori inferiori alla frazione di patrimonio netto o nei casi in cui il valore di bilancio risulta superiore tali differenze non sono rilevanti per le finalità dell'informativa qui trattata. 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 3,04 (al 31/12/2021, in leggero incremento 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
	8.187.208
<b>Totale</b>	<b>8.187.208</b>

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
20.867	226.065	(205.198)

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	6.755	4.460	11.215
<b>Risconti passivi</b>	219.310	(209.658)	9.652
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>226.065</b>	<b>(205.198)</b>	<b>20.867</b>

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	20.867
	<b>20.867</b>

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
22.012.525	11.515.160	10.497.365

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.886.519	14.494.851	2.391.668
Variazioni rimanenze prodotti	4.542.908	(3.502.594)	8.045.502
Altri ricavi e proventi	583.098	522.903	60.195
<b>Totale</b>	<b>22.012.525</b>	<b>11.515.160</b>	<b>10.497.365</b>

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 aumentato anche per via degli acquisti di terreni edificabili effettuati nell'esercizio.

Tra gli altri ricavi e proventi si segnala l'utilizzo per Euro 200.000 del fondo svalutazione delle rimanenze del cantiere CAST6, regolarmente rogitato nel 2021, 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 9.669 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.

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	380.138	135.136	245.002
Vendite e prestazioni a soci	16.506.381	14.359.715	2.146.666
<b>Totale</b>	<b>16.886.519</b>	<b>14.494.851</b>	<b>2.391.668</b>

### 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
<b>Vendite merci</b>	15.949.344
<b>Prestazioni di servizi</b>	298.939
<b>Fitti attivi</b>	638.236
<b>Totale</b>	<b>16.886.519</b>

Ricavi per categoria di attività

(articolo 2427, primo comma, n. 10, C.c)

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Assegnazioni in proprietà	15.949.344	13.870.446	2.078.898
Prestazioni di servizi	298.939	50.092	248.847

Assegnazioni in godimento a Soci	638.236	574.313	63.923
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>16.886.519</b>	<b>14.494.851</b>	<b>2.391.668</b>

### Ricavi per tipologia committente

Categoria	Percentuale
Soggetti privati	100

Non ci sono stati committenti pubblici

### 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	16.886.519
<b>Totale</b>	<b>16.886.519</b>

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

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.147.814	11.476.708	9.671.106

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	11.227.595	522.532	10.705.063
Servizi	7.967.839	8.591.063	(623.224)
Godimento di beni di terzi	25.215	25.581	(366)
Salari e stipendi	584.975	533.114	51.861
Oneri sociali	173.096	159.986	13.110
Trattamento di fine rapporto	59.724	46.621	13.103
Trattamento quiescenza e simili	4.551	4.379	172
Altri costi del personale	3.981	3.292	689
Ammortamento immobilizzazioni materiali	202.153	202.694	(541)
Svalutazioni crediti attivo circolante		16.902	(16.902)
Accantonamento per rischi	500.000	900.000	(400.000)
Altri accantonamenti	10.909	10.909	
Oneri diversi di gestione	387.776	459.635	(71.859)
<b>Totale</b>	<b>21.147.814</b>	<b>11.476.708</b>	<b>9.671.106</b>

### 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 11.227.595.

Tra gli acquisti si segnala l'acquisizione di terreni in Comune di Calderara di Reno, Zola Predosa e Bologna, in particolare a Bologna è stata acquisita in asta area edificabile, nel cui costo è compreso il rimborso degli oneri di urbanizzazione già sostenuti dal Comune.

#### **Costi per servizi**

Questa voce pari a Euro 7.967.839 è comprensiva dei costi per costruzione immobili per 7.196.917, in leggera flessione rispetto all'anno precedente e dei costi per manutenzioni per 57.449; inoltre costi per servizi di interesse generale per Euro 206.136 compensi sindaci e consiglieri per Euro 283.907, collaborazioni professionali di terzi per 183.373, altri costi del personale per Euro 40.057.

#### **Godimento di Beni di terzi**

La voce, per Euro 25.215 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.

#### **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 202.153 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 2021 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 2021 si è ritenuto congruo l'importo già accantonato dei fondi di svalutazione dei crediti commerciali.

#### **Accantonamento per rischi**

Come esposto nella sezione Fondi Rischi è stato accantonato l'importo di Euro 500.000 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 novantanovenale.

#### **Oneri diversi di gestione**

Nei complessivi Euro 387.776 segnaliamo IMU per complessivi Euro 188.302, costi su immobili assegnati e rogitati anni precedenti Euro 7.046, tasse non sul reddito dell'esercizio per Euro 44.885, comprensiva dell'imposta di bollo su titoli, contributi associativi per Euro 40.045, altri oneri diversi di gestione per 107.498.

#### **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.

#### **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	584.975	173.096	64.275
<b>Totale</b>	<b>584.975</b>	<b>173.096</b>	<b>64.275</b>

Il personale al 31/12/2021 ammonta a 13 unità, aumentato di 1 unità rispetto all'anno precedente.

#### **Rapporti con i soci, società cooperative e consorzi**

## Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
687.735	428.676	259.059

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione	50.864	37.919	12.945
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.256	4.511	5.745
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	852.172	581.642	270.530
Proventi diversi dai precedenti	1.861	41.723	(39.862)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(227.418)	(237.119)	9.701
<b>Totale</b>	<b>687.735</b>	<b>428.676</b>	<b>259.059</b>

## Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Altre
Dividendi	50.864
	<b>50.864</b>

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
<b>Da altri</b>	50.864
<b>Totale</b>	<b>50.864</b>

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	170.136
<b>Altri</b>	57.282
<b>Totale</b>	<b>227.418</b>

Descrizione	Controllate	Soci	Altre	Totale
Interessi medio credito			170.136	170.136
Interessi su finanziamenti	61	48.112		48.173
Altri oneri su operazioni				

Descrizione	Controllate	Soci	Altre	Totale
finanziarie			9.109	9.109
<b>Totale</b>	<b>61</b>	<b>48.112</b>	<b>179.245</b>	<b>227.418</b>

### 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	61			48.112	179.245	227.418
<b>TOTALE</b>	<b>61</b>			<b>48.113</b>	<b>179.245</b>	<b>227.418</b>

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono indicati Euro 48.112 relativi agli interessi di competenza 2021 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 2021 sono inferiori all'ammontare calcolato con riferimento alla misura prevista.

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono inclusi inoltre per Euro 78.955 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	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre	Totale
Interessi su titoli				362.994	362.994
Interessi bancari e postali				1.704	1.704
Interessi su finanziamenti	5.279	4.977			10.256
Interessi su crediti commerciali				157	157
Altri proventi				489.178	489.178
<b>Totale</b>	<b>5.279</b>	<b>4.977</b>		<b>157</b>	<b>864.289</b>

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 489.178 di utili su negoziazione titoli.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(1.024.232)		(1.024.232)

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni	915.532	915.532
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	108.700	108.700
<b>Totale</b>	<b>1.024.232</b>	<b>1.024.232</b>



Come commentato in precedenza si segnala la svalutazione relativa alla partecipazione in Holmo Spa che nell'ultimo bilancio approvato presentava un patrimonio netto negativo.

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
361.255	329.199	32.056

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	388.000	322.213	65.787
IRES	342.000	286.513	55.487
IRAP	46.000	35.700	10.300
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>	(26.745)	6.986	(33.731)
<b>Totale</b>	<b>361.255</b>	<b>329.199</b>	<b>32.056</b>

### 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	528.214	
Onere fiscale teorico (%)	24	126.771
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Accantonamento fondo rischi	500.000	
Stanziamiento costi stimati per ultimazione e ripristini in cantieri ultimati	60.000	
<b>Totale</b>	560.000	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Variazioni in aumento	1.662.440	
Variazioni in diminuzione	(1.207.660)	

Descrizione	Valore	Imposte
Utilizzo fondi	(119.223)	
Totale	335.557	
Imponibile fiscale	1.423.771	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		342.000

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 espone, 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 verifichino 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	2.201.947	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	(1.028.272)	
Totale	<b>1.173.675</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	45.773
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>	0	
Imponibile Irap	1.173.675	
IRAP corrente per l'esercizio		46.000

Si rammenta che l'IRAP per le Cooperative di Abitazione è calcolata con il metodo c.d. retributivo.

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'allocatione 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

**Fiscalità differita / anticipata**

Le attività per imposte anticipate sulle differenze temporanee create nell'esercizio 2021, 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.

## 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	1	1	
Impiegati	11	10	1
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria ha subito rispetto al precedente esercizio una variazione: nel corso del 2021 è stato assunto un nuovo impiegato.

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	11	11	
Lavoratori ordinari non soci	2	1	1
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	11
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13</b>

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	231.073	25.584

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	23.743

	Valore
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	23.743

## 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
<b>Soci cooperatori</b>	10.410	1.191.887	112	19.600	10.431	1.198.534
<b>Totale</b>	10.410	-	112	-	10.431	-

## 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
<b>Impegni</b>	3.437.190
<b>di cui nei confronti di imprese collegate</b>	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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Fideiussioni prestate a imprese collegate	600.000	600.000	0
Altre garanzie prestate a favore di terzi	2.837.190	1.503.941	1.333.249
	3.437.190	2.103.941	1.333.249

## 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 fideiussorie 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.

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

La Società ha sottoscritto nel 2020 derivato di copertura IRS sull'Euribor 3mesi su finanziamento di euro 1.500.000 a tasso variabile a 6 anni. Il mark to market al 31/12/2021 è positivo, come precedentemente illustrato.

## Informazioni relative alle cooperative

### Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

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

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	16.886.519	16.506.381	97,75

### Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La Cooperativa non ha distribuito ristorni

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che 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 9.669 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

## 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 31/12/2021	Euro	166.959
Destinazione:		

a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	5.009
a rivalutazione quote sociali cooperatori	Euro	
a remunerazione quote sociali cooperatori	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	
a pagamento ristorni soci	Euro	
a {...}	Euro	
<b>Attribuzione:</b>		
a riserva legale	Euro	50.088
a riserva statutaria	Euro	
a riserva straordinaria	Euro	111.862
a copertura perdite pregresse	Euro	
a {...}	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