

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

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

Sede in VIA CIVIDALI 13 - 40133 BOLOGNA (BO)

Bilancio al 31/12/2021

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

Care Socie, Cari Soci,

Il bilancio 2021 presenta un utile di esercizio di Euro 166.959, ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per Euro 1.737.294.

Questo fa capire che l'anno 2021 dal punto di vista gestionale è stato un anno assolutamente buono, prova ne sia che ci consente di azzerare interamente la partecipazione in Holmo SpA (quella che detiene la partecipazione del 6,7% di Unipol SpA) e di accantonare € 500.000,00 a fondo rischi, il tutto chiudendo comunque in utile.

In particolare l'accantonamento a fondo rischi, si aggiunge ai fondi costituiti negli anni precedenti, consentendoci così di affrontare il futuro con ampi margini di sicurezza, in ossequio, come sempre al nostro stile, improntato alla prudenza. Questo in un esercizio in cui è stata importante anche l'attività di investimento in nuove aree edificabili e fabbricati da ristrutturare.

All'interno di questo quadro, c'è sempre spazio per la solidarietà che tangibilmente continuiamo a portare avanti anche tramite la Fondazione Oviv by Ansaloni.

Sfidare il futuro per noi oggi significa portare avanti i cantieri in essere, aprirne di nuovi, pur all'interno di una dinamica di aumento dei costi di costruzione assolutamente importanti.

Avremo rallentamenti, non staremo fermi e soprattutto non arretrerebbero anche perché abbiamo la consapevolezza, soprattutto in questo momento, che bisogna testimoniare concretamente di esserci per affermare che tra i nostri obiettivi non ci sono soltanto quelli economici, ma anche la affermazione di valori identitari.

Vogliamo che questo mondo che sta cambiando, e purtroppo forse per la prima volta dopo la seconda guerra mondiale temiamo in peggio, trovi negli individui che si fanno comunità, la forza di reagire, reagire attingendo alle lezioni della storia che per noi di Coop. Ansaloni è anche la nostra storia per affermare prima di tutto il VALORE ASSOLUTO DELLA PACE.

Ed è in questo futuro di pace, arricchito di valori ambientali, di uguaglianza e dignità di tutti gli uomini e donne senza distinzioni, che si colloca la Cooperativa Ansaloni, non solo come Impresa Cooperativa, ma come comunità di uomini e donne liberi, perché, non dimentichiamolo mai, nel 1948 siamo nati soprattutto per quello.

La situazione economica e il mercato immobiliare

Nel 2021 l'economia italiana ha registrato una crescita di intensità eccezionale per il forte recupero dell'attività produttiva, dopo un 2020 caratterizzato dagli effetti dell'emergenza sanitaria, con un incremento del PIL del 6,6% in termini reali.

Il mercato immobiliare nel 2021 ha registrato scambi sostenuti: in Italia sono state 749 mila le abitazioni compravendute nell'anno 2021, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019. Si rileva anche una tendenza ad un moderato aumento dei prezzi delle abitazioni.

I mercati finanziari hanno avuto anche essi un andamento positivo, dovuto anche alle politiche espansive delle autorità monetarie. Peraltro i segnali di accelerazione dei prezzi hanno portato negli ultimi mesi dell'anno ad una riduzione dei corsi obbligazionari, fenomeno poi incrementatosi nei primi mesi del 2022.

Andamento della gestione

Anche nel 2021 la cooperativa ha operato, nel Comune di Bologna e nei Comuni della cintura, nell'ambito dell'edilizia residenziale, allo scopo di assegnare ai propri soci, in proprietà o in godimento, alloggi residenziali.

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

I principali dati sull'attività effettuata sono i seguenti:

Nell'esercizio abbiamo effettuato le seguenti assegnazioni:

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 91

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 58 - di cui 52 diretti (di cui n. 2 alloggi in affitto a riscatto) e 6 indiretti (più 8 garages/posti auto/cantine/negozi, tra diretti ed indiretti)

Alloggi assegnati in godimento n. 12 + 1 garage + 3 negozi (tra diretti e indiretti), oltre a 9 alloggi riassegnati in godimento

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 19,0 milioni di Euro

Riepiloghiamo le assegnazioni in proprietà e godimento nel triennio:

Anno	2019	2020	2021
Proprietà	38	32	64
Godimento con opzione di riscatto e a termine	2		2
Godimento a termine		5	25
TOTALE	40	37	91

Conto economico riclassificato

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valore della produzione (A)	22.012.525	11.515.160	11.755.275
Costi esterni (B escluso. B9,B10,B12,B13)	(19.608.425)	(9.598.811)	(10.550.561)
Valore Aggiunto	2.404.100	1.916.349	1.204.714
Costo del lavoro (B9)	(826.327)	(747.392)	(796.794)
Margine Operativo Lordo	1.577.773	1.168.957	407.920
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (B10, B12, B13)	(713.062)	(1.130.505)	(367.762)
Risultato Operativo (A-B)	864.711	38.452	40.158
Proventi finanziari netti (C)	687.735	428.676	465.995
Risultato Ordinario	1.552.446	467.128	506.153
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.024.232)	0	(341.365)
Risultato prima delle imposte	528.214	467.128	164.788
Imposte sul reddito	(361.255)	(329.199)	(146.425)
Risultato netto	166.959	137.929	18.363

La Cooperativa nel 2021 ha avuto un forte incremento del valore della produzione, dovuto sia alle numerose stipule effettuate, sia agli importanti acquisti effettuati di aree edificabili e fabbricati da ristrutturare. La produzione nei cantieri è stata in linea con gli anni precedenti. Il risultato operativo della gestione è aumentato, e la gestione ordinaria della società risente positivamente dei proventi finanziari netti. Il risultato netto è modesto perché la Cooperativa ha comunque effettuato accantonamenti importanti per svalutare la partecipazione in Holmo SpA e per rischi sui valori dei terreni in corso di valorizzazione urbanistica. Si esprime in termini di indici il risultato economico della Cooperativa

	2021	2020	2019	2018	2017
ROS	3,9%	0,3%	0,3%	2,3%	-2,8%
ROE	0,3%	0,3%	0,0%	0,1%	0,1%

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

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) è ampiamente positivo.

2005	Euro/mln	5,385
2006	Euro/mln	6,135
2007	Euro/mln	5,866
2008	Euro/mln	4,803
2009	Euro/mln	4,166
2010	Euro/mln	2,109
2011	Euro/mln	0,339
2012	Euro/mln	0,440
2013	Euro/mln	-0,302
2014	Euro/mln	1,042
2015	Euro/mln	-0,062
2016	Euro/mln	0,552
2017	Euro/mln	0,459
2018	Euro/mln	0,784
2019	Euro/mln	0,408
2020	Euro/mln	1,168
2021	Euro/mln	1,577

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

		fatturato		Valore produzione		soci conto accanti
2012	Euro	9.622.843	Euro	13.721.242	Euro	4.633.096
2013	Euro	4.093.085	Euro	9.158.834	Euro	4.855.828
2014	Euro	8.601.838	Euro	5.179.284	Euro	3.296.972
2015	Euro	7.875.103	Euro	4.268.559	Euro	2.512.537
2016	Euro	10.428.046	Euro	5.212.353	Euro	1.035.445
2017	Euro	1.683.275	Euro	9.023.135	Euro	2.255.793
2018	Euro	11.931.650	Euro	9.439.436	Euro	1.832.263
2019	Euro	3.712.098	Euro	11.755.275	Euro	3.326.587
2020	Euro	14.494.851	Euro	11.515.160	Euro	2.108.368
2021	Euro	16.886.519	Euro	22.012.525	Euro	1.617.917

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021 è la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Depositi bancari	4.948.331	7.586.582	7.897.411
Denaro e altri valori in cassa	1.046	765	826
Azioni proprie			
Disponibilità liquide	4.949.377	7.587.347	7.898.237
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	17.272.335	18.285.181	14.049.493

Quota a breve debiti vs banche (entro 12 mesi)	(2.743.246)	(1.090.296)	(806.545)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	(8.187.208)	(7.942.848)	(7.821.698)
Debiti finanziari a breve termine	(10.930.454)	(9.033.144)	(8.628.243)
Posizione finanziaria netta a breve termine	11.291.258	16.839.384	13.319.487
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(9.384.357)	(11.248.519)	(9.673.418)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	1.936.658	1.723.454	1.903.510
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(7.447.699)	(9.525.065)	(7.769.908)
Posizione finanziaria netta	3.843.559	7.314.319	5.549.579

La posizione finanziaria netta resta ampiamente positiva sia a breve termine che a medio lungo termine, seppure in diminuzione per via dell'importante attività di investimento in terreni, finanziata integralmente con la liquidità aziendale.

Situazione patrimoniale riclassificata

dati in migliaia di Euro

Attività'	2021	2020	2019	2018	2017
Immobilizzazioni	22.315	24.006	24.033	23.755	23.025
Rimanenze al netto acconti	38.307	33.074	35.357	29.005	32.969
Crediti	2.401	2.552	2.324	1.692	1.865
Liquidità	22.221	25.872	21.948	26.496	23.323
Totale	85.244	85.504	83.662	81.182	77.486
Passività	2021	2020	2019	2018	2017
Patrimonio netto	52.870	52.682	52.595	52.581	52.529
Fondi rischi e Tfr	3.367	4.399	3.642	3.067	3.125
Debiti a medio lungo termine	14.158	16.018	14.546	12.850	14.553
Debiti a breve	14.849	12.405	12.879	12.450	10.975
Totale	85.244	85.504	83.662	80.948	81.182

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

Indici di bilancio	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità immediata (liquidità/debiti b.t.+ prestito)	1,50	2,09	1,70	2,13
Liquidità differita (circolante/debiti)	2,17	2,16	2,17	2,26
Indice di indebitamento (debiti/totale attivo)	0,34	0,33	0,33	0,31
Copertura immobilizzi con patrimonio netto e fondi	2,52	2,38	2,34	2,34

Si conferma la solidità patrimoniale e finanziaria della Cooperativa. Gli indici patrimoniali mostrano una sostanziale stabilità nel tempo. La liquidità disponibile è pari al 150% del totale di debiti a breve e prestito

sociale. L'indice di struttura finanziaria (come definito dal provvedimento Banca d'Italia del 8/11/2016) è pari a 3,04, leggermente aumentato rispetto all'anno precedente.

Impatto ambientale dell'attività della cooperativa

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

Rapporti con il personale

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

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

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

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
Operai			
Altri			
Totale	13	12	1

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.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Acquisizione fabbricati destinati alla locazione	1.835.124
Macchine elettroniche e impianti	6.886
Lavori incrementativi immobili	66.146

Sono stati acquisiti 12 alloggi destinati all'assegnazione in godimento per i quali la nostra Cooperativa aveva già sostenuto acconti in base a contratto preliminare per Euro 1.324.754. Si segnala che sulla sede sociale in Via Cividali sono stati eseguiti nel 2021 lavori di ristrutturazione per Euro 418.818, che hanno usufruito del bonus facciate per 357.975, portato in detrazione del cespite quale contributo in conto impianti. E' stata anche effettuata buona parte della 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. Si segnalano altresì acquisti di terreni edificabili e fabbricati da ristrutturare effettuati a Bologna (terreno Navile acquisito in asta dal Comune di Bologna e immobile storico Casa Martelli), Zola Predosa e Calderara di Reno, per complessivi Euro 11.213.935, classificati nelle rimanenze.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Edilizia ecologica: anche nel corso del 2021 sono stati studiati ed implementati i sistemi di coibentazione degli alloggi e di condizionamento estivo e invernale con la migliore efficienza. E' proseguita la formazione del personale per una sempre maggiore qualificazione.

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

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

CONTROLLATE

La controllata **Ansaloni Energy S.r.l.**, ha come oggetto sociale l'attività di ristrutturazione edilizia, in particolare per la riqualificazione energetica degli edifici. Su tale società la Cooperativa esplica l'attività di direzione e coordinamento di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. Nel 2021 la società ha acquisito importanti appalti di riqualificazione di edifici residenziali, incluso il fabbricato di nostra proprietà in via Scandellara, utilizzando la tecnica dello sconto in fattura ex art. 121 D.L. 34/2020, sviluppato un fatturato di Euro 2,4 mln ed ha avuto un utile di esercizio di Euro 162.726. Il valore della nostra partecipazione resta sensibilmente inferiore al patrimonio netto.

COLLEGATE

La nostra partecipata **Pegaso 91 S.r.l.** possiede terreni in Granarolo dell'Emilia, per parte del quale il PSC adottato dal Comune di Granarolo dell'Emilia prevede la possibilità di utilizzo edificatorio. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. La società sta procedendo alla valorizzazione delle aree inserite in PSC, finalizzate all'inserimento di detti terreni nel prossimo POC. Il valore della nostra partecipazione resta inferiore alla corrispondente frazione del patrimonio netto.

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

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

La società **AC Immobiliare S.r.l.**, partecipata dalla nostra Cooperativa nella misura del 50%, ha ultimato nel 2013 i lavori di costruzione su un terreno edificabile in Calderara di Reno, realizzando circa 70 appartamenti oltre agli spazi commerciali. La gestione amministrativa e quella commerciale sono affidate alla nostra cooperativa. L'andamento delle vendite nel 2021 è stato soddisfacente, è stata completata la vendita degli alloggi, con alcune unità che saranno stipulate nel 2022. La società per proseguire l'attività ha acquistato nel 2021, con un modesto sostegno dei soci, terreno edificabile in Castelmaggiore. La perdita dell'esercizio 2020 è stata coperta con utilizzo di parte dei finanziamenti soci..

ALTRE PARTECIPAZIONI

Si segnala che si è provveduto integralmente a svalutare la partecipazione in Holmo SpA, società di cui possediamo lo 0,73% e che nell'ultimo bilancio approvato presentava un patrimonio netto negativo.

L'appostazione del fondo svalutazione di Euro 2.315.542 è stata effettuata utilizzando un fondo rischi già stanziato per Euro 1.400.000, e quindi ha inciso sul conto economico nella voce svalutazioni per Euro 915.532

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

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

RAPPORTI COMMERCIALI						
ESERCIZIO 2021						
CONTROLLATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI SERVIZI	RICAVI SERVIZI
Denominazione Sede						
1) Ansaloni Energy Srl a socio unico	100%	25.190	61	0	0	250.836
Totali		25.190	61	0	0	250.836

ESERCIZIO 2021						
COLLEGATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI SERVIZI	RICAVI SERVIZI
Denominazione Sede						
1) Pegaso 91 Srl	50%	9.052	0	0	0	3.340
2) A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	104.069	0	0	0	72.403
4) Fallimento Pentagrupo Spa	24,50%	13.173	127	0	0	0
totali – al netto di euro 194.000 Fondo Svalutazione crediti		126.294	127	0	0	75.743
totali complessivi		151.484	188	0	0	326.579

RAPPORTI FINANZIARI						
ESERCIZIO 2021						
CONTROLLATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede						
1) Ansaloni Energy Srl a soc.unico	100%	179.137		0	61	5.279
totali		179.137	0	0	61	5.279

ESERCIZIO 2021							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	255.000	0	575.000	0	4.977
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	1.656.289	0	25.000	0	0
totali			1.911.289	0	600.000	0	4.977
totali complessivi			2.090.426	0	600.000	61	10.256

Azioni proprie

La cooperativa non possiede né ha compravenduto azioni proprie.

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

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

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

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La situazione bellica in Ucraina, con i conseguenti risvolti sui costi delle materie energetiche, ha accentuato la dinamica inflattiva, già presente nel secondo semestre 2021 con particolare riguardo ai materiali di costruzione. Nei primi mesi del 2022 si sono definite in via transattiva con alcune imprese appaltanti i lavori le richieste di revisioni prezzi avanzate dalle stesse.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa in data 22 dicembre 2021 ha approvato il Budget 2022 e il piano industriale 2022/2023. Il piano prevede l'avvio della costruzione di 86 alloggi nel 2022, in particolare a Bologna, Castelmaggiore, San Lazzaro, Zola Predosa e Calderara, e il completamento di 52 alloggi in corso a Anzola dell'Emilia, Ozzano e Castelmaggiore. Per il 2022 il budget prevede una stabilità della produzione, con utile di esercizio di Euro 30.000. Nella tabella seguente sono riepilogate le assegnazioni di alloggi previste dal piano:

Dati del piano industriale	2022		2023		Totale	
	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.
Assegnazioni	50	1	55		105	1
Assegnazioni godimento	0	0	0	0	0	0

Nei primi mesi del 2022 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget.

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

Questa sezione risponde alla necessità di informare i Soci sulla gestione della Cooperativa con riferimento allo scambio mutualistico presente nello Statuto ai sensi art. 2545 c.c. e nel contempo di soddisfare le disposizioni dell'art. 2, 1^a Comma della Legge 59 del 31 gennaio 1992 "Nuove norme sulle Società Cooperative" che fa obbligo agli Amministratori di "indicare specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della Società". Si sottolinea, inoltre, che nell'esercizio corrente, come in quello precedente, **ricorre la prevalenza dei ricavi per assegnazioni e vendite ai soci della Cooperativa** sul totale dei ricavi, condizione questa che sarà verosimilmente mantenuta nei prossimi esercizi. Ai fini della dimostrazione della prevalenza dello scambio mutualistico nell'attività della Cooperativa, che la pone **nell'ambito delle cooperative a mutualità prevalente**, come da formulazione dell'art. 2513 C.C. così come modificato dal D.Lgs. 6/2003, forniamo la seguente tabella:

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

Descrizione ricavi	Valore Esercizio 2021	Valore Esercizio 2020
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi		
VOCE A1)	16.886.519	14.494.851
DI CUI VOCE A1 a):		
	DI CUI VERSO I SOCI	DI CUI VERSO I SOCI
Assegnazione in proprietà ai soci	15.868.144	13.785.402
Vendite ai soci		0
Canoni di godimento per assegnazioni in affitto temporaneo e permanente	638.236	574.313
TOTALE VOCE A1 a) VERSO SOCI	16.506.381	14.359.715
Percentuale	97,75%	99,07%

Si può pertanto affermare che la **condizione oggettiva di prevalenza** di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta anche nell'esercizio 2021, in quanto l'attività svolta con i **soci** rappresenta il **97,75%** dell'attività complessiva.

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

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

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

Abbiamo proceduto alle **consegne** delle abitazioni, garage/cantine ai Soci assegnatari ed acquirenti dei seguenti interventi, per un totale di n. **49** in:

- Anzola dell'Emilia (BO), **AZ8** Via Torquato Costa

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

- Bologna, **BO67** Via della Birra
- Castenaso (BO), **CAST6** Via Majorana
- Granarolo dell'Emilia (BO), **GR3B** Via Carducci
- Ozzano dell'Emilia (Bo), **OZ8** Via lotti
- Ozzano dell'Emilia (Bo), **OZ11** Via Impastato
- Ozzano dell'Emilia (Bo), **OZ9 A2**, Via Impastato
- San Lazzaro di Savena (Bo), **(SL8)** Via Galletta
- San Lazzaro di Savena (Bo), **(SL9)** Via Galletta
- Zola Predosa (BO), **ZP24TE/ZP24** Vicolo Salgari

Abbiamo consegnato **5** alloggi/garage in locazione temporanea/permanente nei seguenti cantieri:

- Bologna (**PARK**) Via Cividali (garage in locazione)
- Bologna (**BO59ABC**) Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Ozzano dell'Emilia (Bo), **OZ10** Via Impastato

Per conto della nostra Società collegata A.C. Immobiliare Srl, sono state invece consegnate **12** unità immobiliari in Calderara di Reno (BO), Via lotti (4 alloggi, 4 garages, 1 negozio, 3 locazioni negozi).

Sono avvenute le stipule notarili dei seguenti interventi:

- n. 7 alloggi in Anzola dell'Emilia (BO) – Via T. Costa (AZ8) (7 rogiti + 7 avveramenti)
- n. 2 garage in Bologna – Via della Beverara (BO62)
- n. 1 posto auto in Bologna – Via della Beverara (BO62)
- n. 9 alloggi in Bologna – Via della Birra (BO67)
- n. 10 alloggi in Castenaso (BO) – Via Majorana (CAST6)
- n. 8 alloggi in Granarolo Emilia (BO) – Via Carducci (GR3B)
- n. 2 alloggi in Ozzano dell'Emilia (BO) – Via Impastato (OZ11)
- n. 1 alloggi in Ozzano dell'Emilia (BO) – Via lotti (OZ8)
- n. 1 alloggi in Ozzano dell'Emilia (BO) – Via Impastato (OZ9 A2)
- n. 2 alloggi in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9)
- n. 1 garage in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL8)
- n. 1 garage in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9)
- n. 8 alloggi in Zola Predosa (BO) – Vicolo Salgari (ZP24TE+ZP24)

Inoltre per conto della collegata A.C. Immobiliare S.r.l. abbiamo stipulato n. 8 unità immobiliari (4 alloggi + 3 garages+ 1 negozio) in Calderara di Reno, Via lotti.

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

Abbiamo regolarmente presentato, in data 9 giugno 2021, **all'Albo delle Cooperative d'Abitazione**, Albo istituito con la Legge n. 59 del 31/01/1992, la documentazione relativa all'attività svolta nel 2020.

In data 31 agosto 2021, come previsto dalla Legge 59/92 art.15, abbiamo avuto regolare **ispezione Annuale Ordinaria del Ministero dello Sviluppo Economico**, attraverso il revisore designato dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue, a cui la nostra Cooperativa aderisce, con rilascio del Certificato di Revisione senza rilievi e dal quale si evince che la cooperativa deve considerarsi a mutualità prevalente.

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

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

Al 31/12/2021 i soci effettivi della Cooperativa sono **10.431**. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 20210 sono state presentate n. **112** domande di ammissione. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato, tramite gli uffici preposti, la conformità dei requisiti, ammettendo in ciascuna seduta i nuovi iscritti. Non vi sono state domande respinte.

Gestione del prestito sociale

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

In osservanza all'art. 4 dello Statuto anche nell'esercizio 2021 la Cooperativa ha remunerato al meglio il prestito sociale dei Soci, a livelli competitivi rispetto ai rendimenti reperibili sul mercato finanziario e comunque inferiori ai limiti massimi stabiliti dalla legge.

I tassi corrisposti nel corso del **2021**, sono stati adeguati all'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, come descritto nella seguente tabella:

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/1-31/12/2021
➤ 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%

La ritenuta operata sul prestito sociale a titolo di imposta è stata del 26%,

La composizione per scaglioni al **31/12/2021** del Prestito Sociale è la seguente:

DA	A	IMPORTO
0,01	2.500,00	250.379
2.500,01	15.000,00	997.426
15.000,01	30.000,00	1.051.208
30.000,01	Limite max	5.841.565
Totale al netto degli interessi lordi liquidati al 31/12/2021 pari a Euro 46.630		8.140.578

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

01/01/2021	Incr. Per int.netti	r.a.	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
7.942.848	34.506	12.124	1.299.217	1.101.487	8.187.208

Il numero dei libretti accesi al 31/12/2021 è di 1.024. Si segnala che il prestito sociale al 31/12/2021 per Euro 1.135.544 è relativo a versamenti per le liste di prenotazione sugli interventi, con 139 prenotazioni.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C., si segnala che nei primi mesi del 2022 non sono intervenuti eventi tali da apportare significative variazioni alla situazione finanziaria, economica e patrimoniale della Cooperativa, risultante dal Bilancio che Vi sottoponiamo.

Il Consiglio di Amministrazione **propone** ai sensi **dell'art. 20 dello Statuto Sociale** di destinare l'utile d'esercizio di Euro 166.959,35 come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2021	Euro	166.959,35
Destinazione (Art. 20 Statuto):		
A fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	5.008,78
Attribuzione:		
30% a riserva legale indivisibile	Euro	50.087,81
A riserva straordinaria (statutaria) indivisibile	Euro	111.862,76

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

Con affetto e stima

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

Bologna, li 30 marzo 2022