



 **ANSALONI**
COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

BILANCIO 2023

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.549.268	17.667.735
2) impianti e macchinario	30.440	50.376
4) altri beni	17.880	20.297
Totale immobilizzazioni materiali	17.597.588	17.738.408
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	1.216.662
Totale partecipazioni	1.386.176	1.386.176
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.911.124	1.851.120
Totale crediti verso imprese collegate	1.911.124	1.851.120
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	102.169	25.369
Totale crediti verso altri	102.169	25.369
Totale crediti	2.013.293	1.876.489
4) strumenti finanziari derivati attivi	6.152	91.272
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.405.621	3.353.937
Totale immobilizzazioni (B)	21.003.209	21.092.345
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.906.633	37.074.198
4) prodotti finiti e merci	5.388.934	5.946.359
5) acconti	-	30.000
Totale rimanenze	38.295.567	43.050.557
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.581	35.787
Totale crediti verso clienti	70.581	35.787
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	837.868
Totale crediti verso imprese controllate	-	837.868
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	152.493	160.614
Totale crediti verso imprese collegate	152.493	160.614
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	483.589	468.066
esigibili oltre l'esercizio successivo	538.805	29.138
Totale crediti tributari	1.022.394	497.204
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	168.502	261.339

Totale crediti verso altri	168.502	261.339
Totale crediti	1.413.970	1.792.812
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	10.201.258	11.174.091
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.201.258	11.174.091
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.816.031	5.122.272
3) danaro e valori in cassa	1.184	619
Totale disponibilità liquide	10.817.215	5.122.891
Totale attivo circolante (C)	60.728.010	61.140.351
D) Ratei e risconti	165.189	151.659
Totale attivo	81.896.408	82.384.355
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.203.649	1.202.974
IV - Riserva legale	13.471.654	13.471.654
V - Riserve statutarie	37.697.662	38.192.556
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	562.857 ⁽¹⁾	-
Totale altre riserve	562.857	-
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	6.152	91.272
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	180.406	70.066
Totale patrimonio netto	53.122.380	53.028.522
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.067.158	2.929.526
Totale fondi per rischi ed oneri	3.067.158	2.929.526
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	512.268	475.490
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.053.510	8.051.479
Totale debiti verso soci per finanziamenti	7.053.510	8.051.479
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.692.127	1.440.069
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.252.879	8.074.665
Totale debiti verso banche	11.945.006	9.514.734
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.429.003
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.592.680	211.503
Totale acconti	1.592.680	2.640.506
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.227.637	3.019.369
esigibili oltre l'esercizio successivo	101.846	-
Totale debiti verso fornitori	2.329.483	3.019.369
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.861	-
Totale debiti verso imprese controllate	22.861	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	127
Totale debiti verso imprese collegate	-	127
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.816	90.144

Totale debiti tributari	88.816	90.144
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.889	59.108
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.889	59.108
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	252.817	97.152
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.794.473	2.443.581
Totale altri debiti	2.047.290	2.540.733
Totale debiti	25.141.535	25.916.200
E) Ratei e risconti	53.067	34.617
Totale passivo	81.896.408	82.384.355

(1)

Varie altre riserve	31/12/2023
Riserva legge 122/2022	562.857

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.740.013	7.799.171
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.753.773)	1.782.731
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	71.595
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	9.738	8.929
altri	299.479	328.511
Totale altri ricavi e proventi	309.217	337.440
Totale valore della produzione	8.295.457	9.990.937
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	118.499	16.784
7) per servizi	6.460.755	8.255.000
8) per godimento di beni di terzi	33.164	26.867
9) per il personale		
a) salari e stipendi	644.333	634.746
b) oneri sociali	189.619	187.408
c) trattamento di fine rapporto	56.405	87.981
d) trattamento di quiescenza e simili	5.454	5.295
e) altri costi	2.691	2.781
Totale costi per il personale	898.502	918.211
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	190.431	196.904
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	2.498
Totale ammortamenti e svalutazioni	190.431	199.402
12) accantonamenti per rischi	-	200.000
13) altri accantonamenti	160.909	10.909
14) oneri diversi di gestione	378.662	449.379
Totale costi della produzione	8.240.922	10.076.552
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	54.535	(85.615)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	150.000	150.000
altri	83.041	52.724
Totale proventi da partecipazioni	233.041	202.724
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	244.408	484.624
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	43.878	7.435
da imprese collegate	-	6.575
altri	285.888	3.523
Totale proventi diversi dai precedenti	329.766	17.533
Totale altri proventi finanziari	574.174	502.157
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	206	-
altri	626.123	365.347
Totale interessi e altri oneri finanziari	626.329	365.347

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	180.886	339.534
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	36.517	-
Totale rivalutazioni	36.517	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	50.000	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	111.191
Totale svalutazioni	50.000	111.191
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(13.483)	(111.191)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	221.938	142.728
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	79.790	89.137
imposte relative a esercizi precedenti	(38.258)	(16.475)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	41.532	72.662
21) Utile (perdita) dell'esercizio	180.406	70.066

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	180.406	70.066
Imposte sul reddito	41.532	72.662
Interessi passivi/(attivi)	52.155	(136.810)
(Dividendi)	(233.041)	(202.724)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	41.052	(196.806)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	217.314	298.890
Ammortamenti delle immobilizzazioni	190.431	196.904
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	13.483	111.191
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	421.228	606.985
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	462.280	410.179
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.754.990	(1.812.733)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(236.631)	349.383
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(667.152)	(691.066)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(13.530)	92.398
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	18.450	13.750
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(949.623)	(943.475)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.906.504	(2.991.743)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.368.784	(2.581.564)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	52.155	136.810
(Imposte sul reddito pagate)	(42.860)	(364.086)
Dividendi incassati	233.041	202.724
(Utilizzo dei fondi)	(121.659)	(260.534)
Totale altre rettifiche	120.677	(285.086)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.489.461	(2.866.650)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(49.611)	(257.892)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(136.804)	60.169
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	959.350	5.987.053
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	772.935	5.789.330
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(997.969)	(135.511)
Accensione finanziamenti	4.916.235	414.000
(Rimborso finanziamenti)	(2.485.962)	(3.027.087)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.725	4.441
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(2.101)	(5.009)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.431.928	(2.749.166)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.694.324	173.514
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.122.272	4.948.331
Danaro e valori in cassa	619	1.046
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.122.891	4.949.377
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.816.031	5.122.272
Danaro e valori in cassa	1.184	619
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.817.215	5.122.891

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario mostra un incremento della liquidità disponibile, tenendo conto della parte investita in titoli, dovuto prevalentemente ai rogiti dei cantieri ultimati nell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

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 180.406.

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 2023 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,7% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 5,7%, nell'ambito di un quadro economico che risente delle tensioni internazionali (conflitto in Ucraina e in Medio Oriente). Le previsioni per il 2024 sono di una crescita ridotta con una sensibile riduzione del tasso di inflazione.

Il mercato immobiliare nel 2023 ha registrato scambi in flessione del 10% circa rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 709 mila le abitazioni compravendute nell'anno. Si continua a rilevare la tendenza ad un moderato aumento dei prezzi delle abitazioni e si rilevano ulteriori aumenti nei canoni di locazione.

Sul mercato immobiliare ha certamente influito la politica restrittiva delle banche centrali. La BCE ha aumentato il tasso di riferimento da 3% a febbraio 2023 fino a 4,5% a ottobre 2023, conseguentemente ne hanno risentito i corsi dei mercati obbligazionari, anche se l'aspettativa di una riduzione dell'inflazione e dei tassi ha avuto effetti positivi nell'ultima parte del 2023 e all'inizio del 2024.

L'attività della Cooperativa è dettagliatamente illustrata nella Relazione sulla Gestione.

Il riepilogo delle assegnazioni effettuate è il seguente:

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 38

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 29 - di cui 27 diretti e 2 indiretto

Alloggi riassegnati in godimento n. 9

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 9,6 milioni di Euro.

Nell'esercizio sono stati completati e rogati 20 alloggi ad Ozzano dell'Emilia e 14 alloggi ad Anzola dell'Emilia, e sono in costruzione gli interventi a San Lazzaro di Savena – 18 alloggi, Castelmaggiore -15 alloggi e Calderara di Reno – 22 alloggi, con un riscontro commerciale positivo tra i nostri soci.

E' stata inoltre presentata SCIA per l'intervento di Via delle Tovaglie a Bologna, per l'effettivo avvio del quale siamo in attesa di parere della Sovrintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali relativamente a modifiche richieste dal Comune di Bologna.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo 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.

Il bilancio dell'esercizio in corso recepisce le modifiche introdotte con il documento "Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative" approvato il 9/6/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative.

In particolare, i punti trattati dal documento sono:

- 1) la natura degli strumenti finanziari disciplinati dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (azioni di socio sovventore e azioni di partecipazione cooperativa);
- 2) le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali (impairment test);
- 3) l'informativa richiesta nel bilancio per le società cooperative;
- 4) i ristorni.

Nel prosieguo della Nota Integrativa verrà data evidenza degli aspetti specifici riguardanti i singoli punti.

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 sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

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%
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, quando si tratta 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.

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 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 e estinto nel corso del 2023 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 od 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 e a Multifond.

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'IRRES 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 stipula notarile.

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.

Criteri di rettifica

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	12.740.013	12.435.470	97,61

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
17.597.588	17.738.408	(140.820)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	19.626.534	219.740	406.271	20.252.545
Rivalutazioni	766.185	-	-	766.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.637.605	169.364	385.974	3.192.943
Svalutazioni	87.379	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.667.735	50.376	20.297	17.738.408
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	17.134	-	3.720	20.854
Ammortamento dell'esercizio	135.601	19.936	6.137	161.674
Totale variazioni	(118.467)	(19.936)	(2.417)	(140.820)
Valore di fine esercizio				
Costo	19.643.668	219.740	409.991	20.273.399
Rivalutazioni	766.185	-	-	766.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.773.206	189.300	392.111	3.354.617
Svalutazioni	87.379	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.549.268	30.440	17.880	17.597.588

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 31/12/2023 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.

DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
VALORI 2023	
Terreni (non ammortizzati)	2.304.260
Fondo ripristino terreni	-87.379
Fabbricati civili (non ammortizzati)	9.890.315
Sede	1.816.019
Autorimesse pertinenziali Via Civaldi	238.025
Fondo ammortamento sede	-1.329.360

DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
Fabbricati ad uso commerciale	3.320.751
Fondo ammortamento fabbricati commerciali	-1.443.846
Immobile proprietà indivisa BO59 per soci anziani n. 10 alloggi al lordo dell'ammortamento finanziario	994.550
Immobile proprietà indivisa BO59 per soci anziani n. 30 alloggi al lordo dell'ammortamento finanziario	1.757.411
Micronido	88.522
TOTALE	17.549.268

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 2.663.774 riferiti alle unità residenziali ultimate nel corso del 2008 a Granarolo dell'Emilia (Bo) in numero di 22 e date in assegnazione in godimento ai Soci, denominato GRAFF; per tale fabbricato è stato acceso nel corso del 2023 un finanziamento ipotecario con Emilbanca 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 4.049.331 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 1.841.059 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 2.840.483:

"IMMOBILE PROPRIETA' INDIVISA BO59 n. 10 alloggi PER SOCI ANZIANI (in diritto di superficie per 99 anni) Euro 994.550. Per tale intervento segnaliamo la quota di 20/99 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 MP99 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 1.845.933 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 36/99 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.

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, 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.

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 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la società non ha ricevuto contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.405.621	3.353.937	51.684

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
Valore di inizio esercizio					
Costo	15.395	2.231.362	3.552.852	5.799.609	91.272
Svalutazioni	-	2.077.243	2.336.190	4.413.433	-
Valore di bilancio	15.395	154.119	1.216.662	1.386.176	91.272
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	66.549	-	66.549	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	47.319
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	66.549	-	66.549	132.439
Totale variazioni	-	-	-	-	(85.120)
Valore di fine esercizio					
Costo	15.395	2.297.911	3.552.852	5.866.158	6.152
Svalutazioni	-	2.143.792	2.336.190	4.479.982	-
Valore di bilancio	15.395	154.119	1.216.662	1.386.176	6.152

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 2022 della Società A.C. Immobiliare per la nostra quota di Euro 66.549 utilizzando il finanziamento soci e parte del fondo rischi su altre partecipazioni. Si è provveduto alla chiusura della partecipazione Società Le Caselle e del relativo fondo svalutazione in quanto si è chiusa la procedura di liquidazione e si è chiusa altresì la partecipazione Soc. Pentagrappo e del relativo fondo svalutazione in quanto il fallimento si è chiuso nel 2023. Restano esposti, seppure integralmente svalutati, i crediti verso la stessa in quanto la procedura coltiva ancora azioni giudiziarie, solo al termine delle quali sarà possibile esercitare il regresso dell'IVA. In merito alle partecipazioni in altre imprese si evidenzia la vendita della partecipazione della Società Holmo con conseguente chiusura del fondo svalutazione. Per quanto riguarda le partecipazioni in Società cooperative e Consorzi si segnala la chiusura della partecipazione e del relativo fondo svalutazione della Cooperativa Nuova Scena essendo la stessa in liquidazione coatta amministrativa.

Strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
6.152	91.272	(85.120)

Si tratta di strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap, future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad essere mantenuti oltre l'esercizio successivo. La società ha acceso nel 2020 uno 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, oggi con capitale residuo di 1.031.250 e mark to market positivo per Euro 47.319, e nel 2023 uno strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 8 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 oggi con capitale residuo di 1.500.000 e mark to market negativo per Euro 41.168.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.851.120	60.004	1.911.124	1.911.124
Crediti immobilizzati verso altri	25.369	76.800	102.169	102.169
Totale crediti immobilizzati	1.876.489	136.804	2.013.293	2.013.293

I crediti verso le imprese collegate sono riferiti a prestiti attivi infruttiferi. 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	31/12/2022	Acquisizioni	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2023
Imprese collegate	1.851.120	126.553		66.549	1.911.124
Imprese cooperative e consorzi	22.875				22.875
Altri	2.494	78.800	2.000		79.294
Totale	1.876.489	205.353	2.000	66.549	2.013.293

Tra le imprese collegate, il decremento è dato dall'utilizzo per 66.549 per la copertura della perdita di esercizio, per la nostra quota, dei crediti per finanziamento soci verso la A.C. Immobiliare Srl, mentre gli incrementi sono dovuti per versamenti prestiti: 76.553,12 alla Società Pegaso 91 Srl e 50.000 alla Società Ac Immobiliare Srl. Al netto delle svalutazioni, la voce comprende Euro 1.579.571 di finanziamenti soci verso AC Immobiliare e Euro 331.553 di

finanziamenti soci verso Pegaso 91 Srl. I crediti di regresso verso le Società fallite Pentagrupo Spa sono interamente svalutati.

Il residuo importo è dato dalle cauzioni attive in particolare si evidenzia l'importo di Euro 78.800 versato al Concave Immobiliare Srl per la partecipazione nella misura del 25% all'asta BoPar Spa riguardante immobili ex Gazzotti in Castel Maggiore.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Ansaloni Energy Srl a socio unico	BOLOGNA	10.200	207.823	280.343	100,00%	15.395
Totale						15.395

La controllata Ansaloni Energy S.r.l., ha come oggetto sociale l'attività di ristrutturazione edilizia, in particolare per la riqualificazione energetica degli edifici. Su tale società la Cooperativa esplica l'attività di direzione e coordinamento di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. 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.

Nel 2023 la società ha completato gli appalti di riqualificazione di edifici residenziali, utilizzando la tecnica dello sconto in fattura ex art. 121 D.L. 34/2020, sviluppato un fatturato di Euro 2,5 mln, con risultato di esercizio positivo. Parte dei crediti fiscali acquisiti sono stati ceduti alla nostra Cooperativa, a prezzo di mercato.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Pegaso 91 Srl	BOLOGNA	41.600	(38.733)	283.002	50,00%	104.119
A.C. IMMOBILIARE SRL	BOLOGNA	100.000	(133.098)	(33.098)	50,00%	50.000
Totale						154.119

Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza. I dati di bilancio si riferiscono al 31/12/2022 per le Società Pegaso 91 Srl e A.C. Immobiliare Srl.

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. Nell'anno corrente si è proceduto all'acquisto di una porzione di area di detti terreni. Il valore della nostra partecipazione resta inferiore alla corrispondente frazione del patrimonio netto.

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. La società ha ultimato le vendite delle abitazioni realizzate, restando proprietaria di spazi commerciali in parte affittati. La società per proseguire l'attività ha acquistato nel 2021, con un modesto sostegno dei soci, terreno edificabile in Castel Maggiore. La perdita dell'esercizio 2022 è stata coperta con utilizzo di parte dei finanziamenti soci. E' stato stanziato nell'esercizio 2023 un fondo di svalutazione di Euro 50.000 a copertura di ulteriori perdite di esercizio che possano verificarsi fino all'avvio del cantiere di Castel Maggiore, per il quale è prevista una redditività positiva. Si segnala che è in trattativa l'acquisizione delle quote del 25% detenute da CME Consorzio da parte nostra e dell'altro socio Costruzioni Giovanni Neri s.r.l.

La società è finanziata anche da un mutuo INTESA SAN PAOLO. I finanziamenti soci sono postergati al finanziamento Intesa San Paolo.

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 31/12/2023 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	1.911.124	102.169	2.013.293
Totale	1.911.124	102.169	2.013.293

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, si è provveduto alla corrispondente svalutazione; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.216.662
Crediti verso imprese collegate	1.911.124
Crediti verso altri	102.169

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
ISTITUTO NAZ.LE RAMAZZINI SCRL	516
CONS.COOP. E.R. SCRL	60.351
CONS. COOP. FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SCRL	194
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SC	25.885
LA BARACCA SCRL	10.000
EMILBANCA S.C.	10.328
BANCA DI BOLOGNA	53.517
UNICREDIT BANCA SPA	11.428
FI.BO. SPA	806.870
ASSICOOP BOLOGNA SPA	237.573
Totale	1.216.662

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	1.911.124
Totale	1.911.124

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	102.169
Totale	102.169

Altri titoli

Non presenti.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
38.295.567	43.050.557	(4.754.990)

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 **6.537.091** e per Euro **26.369.542** 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; tra questi si segnala il terreno edificabile in Bologna, comparto Navile (BO 69) che è stato promesso in vendita a primario operatore per la realizzazione di uno studentato e la cui valutazione comprende Euro 250.000 di acconto non rimborsabile già versato nel 2023 dal promittente acquirente, essendo la vendita dell'immobile effettivamente stata stipulata nel marzo del 2024. La voce delle rimanenze di **prodotti finiti** di Euro **5.388.934** è relativa ai fabbricati civili ultimati in assegnazione, dei quali il **5,77%** ancora non assegnato/venduto, ed il **94,23%** assegnato in godimento a termine, ivi compresi gli alloggi con assegnazione a termine e opzione di riscatto; il decremento delle rimanenze rispetto all'anno precedente deriva principalmente dal rallentamento dell'attività di costruzione dei cantieri in corso e dell'intensa attività di rogito effettuata.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	37.074.198	(4.167.565)	32.906.633
Prodotti finiti e merci	5.946.359	(557.425)	5.388.934
Acconti	30.000	(30.000)	-
Totale rimanenze	43.050.557	(4.754.990)	38.295.567

Si precisa che il fondo obsolescenza magazzino al 31/12/2023 pari a Euro 98.825, ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2022	98.825
Utilizzo del fondo obsolescenza nell'esercizio	28.784
Saldo f.do obsolescenza magazzino al 31/12/2023	70.041

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.413.970	1.792.812	(378.842)

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	35.787	34.794	70.581	70.581	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	837.868	(837.868)	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	160.614	(8.121)	152.493	152.493	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	497.204	525.190	1.022.394	483.589	538.805
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	261.339	(92.837)	168.502	168.502	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.792.812	(378.842)	1.413.970	875.165	538.805

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 prededuzione fallimentare tenendo conto della possibilità di recupero dell'Iva.

Si evidenzia il credito fiscale per bonus degli infissi sede da recuperare in 10 anni e crediti fiscali bonus edilizi e Super bonus 110% ceduti dalla Società Ansaloni Energy inerenti interventi di recupero effettuati dalla stessa e da recuperare in 4 o 10 anni. I crediti di importo significativo di durata superiore all'anno sono valutati al costo ammortizzato calcolato utilizzando il tasso contrattualmente convenuto quale tasso di attualizzazione.

I crediti verso altri, al 31/12/2023 di Euro 168.502 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.

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 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	70.581	70.581
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	152.493	152.493
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.022.394	1.022.394
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	168.502	168.502
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.413.970	1.413.970

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

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2022	222.657	222.657
Utilizzo nell'esercizio	15.907	15.907
Saldo al 31/12/2023	206.750	206.750

Il fondo di Euro 206.750 è così ripartito: fondo svalutazione crediti commerciali è stato utilizzato nel 2023 per Euro 15.907 e residua 9.423, 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
10.201.258	11.174.091	(972.833)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	11.174.091	(972.833)	10.201.258
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.174.091	(972.833)	10.201.258

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 simili (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 742.298 di fondi comuni di investimento mobiliare, prevalentemente monetari.

La gestione finanziaria è sempre positiva, stante la situazione di liquidità, peraltro il repentino aumento dei tassi di interesse intervenuto dal primo trimestre 2022 in conseguenza della situazione internazionale ha generato un brusco calo delle quotazioni dei titoli in portafoglio, che al 31/12/2023 è stato solo in parte riassorbito, non essendosi ancora verificata l'attesa riduzione dei tassi di riferimento.

Stante la possibilità di portare gli stessi titoli a scadenza e l'eccezionalità della situazione, la società si è avvalsa della facoltà di valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel proprio patrimonio in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio approvato, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole, come previsto dall'art. 45, comma 3-octies, D.L. 21/6 /2022, N. 73, convertito in L. 4 agosto 2022, n. 122, prorogata anche per l'esercizio 2023 dal decreto MEF del 14/09 /2023. Più precisamente, si è avvalsa della facoltà di non svalutare i titoli obbligazionari mantenendoli al valore di iscrizione al 31/12/2021. La applicazione di tale deroga ha comportato di non effettuare svalutazioni per Euro 562.857. Essendosi provveduto ai sensi della normativa citata in sede di assemblea di approvazione del bilancio 2022 a costituire riserva indisponibile per Euro 1.029.421,, la stessa riserva è stata ridotta di Euro 466.564, riaccreditando la riserva straordinaria di pari importo. Sono stati invece valutati al valore di mercato gli strumenti finanziari privi di valore nominale, quali fondi di investimento mobiliari ed ETF. Si è provveduto per i fondi comuni di investimento al 31 /12/2023, già svalutati nel 2022, all'adeguamento dei valori di mercato, ripristinando fino allo stesso, gli importi precedentemente svalutati, per un importo complessivo di rivalutazioni di Euro 36.517.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
10.817.215	5.122.891	5.694.324

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.122.272	5.693.759	10.816.031
Denaro e altri valori in cassa	619	565	1.184
Totale disponibilità liquide	5.122.891	5.694.324	10.817.215

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
165.189	151.659	13.530

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 spese bancarie.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	114.520	(5.612)	108.908
Risconti attivi	37.139	19.142	56.281
Totale ratei e risconti attivi	151.659	13.530	165.189

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi	108.908
Risconti attivi	56.281
	165.189

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
53.122.380	53.028.522	93.858

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.202.974	1	12.075	11.401		1.203.649
Riserva legale	13.471.654	-	-	-		13.471.654
Riserve statutarie	38.192.556	(1)	466.564	961.457		37.697.662
Altre riserve						
Varie altre riserve	-	-	1.029.421	466.564		562.857
Totale altre riserve	-	-	1.029.421	466.564		562.857
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	91.272	-	-	(85.120)		6.152
Utile (perdita) dell'esercizio	70.066	-	-	70.066	180.406	180.406
Totale patrimonio netto	53.028.522	-	1.508.060	1.594.608	180.406	53.122.380

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva legge 122/2022	562.857
Totale	562.857

Si propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 180.406,01, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 dello Statuto: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 per Euro 5.412,18, il 30% a riserva legale indivisibile per Euro 54.121,80 e a riserva straordinaria (statutaria) indivisibile per Euro 120.872,03.

Come evidenziato nella sezione relativa alla liquidità, si è provveduto ad adeguare la riserva ex L. 122/2022 all'effettiva minusvalenza potenziale al 31/12/2023, pari a Euro 562.857, ricostituendo quindi la riserva straordinaria per Euro 466.564.

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	1.203.649	B
Riserva legale	13.471.654	B
Riserve statutarie	37.697.662	B
Altre riserve		

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Varie altre riserve	562.857	B
Totale altre riserve	562.857	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	6.152	
Totale	52.941.974	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva legge 122/2022	562.857	B
Totale	562.857	

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

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

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	91.272
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a conto economico	(85.120)
Valore di fine esercizio	6.152

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

La società ha acceso nel 2020 uno 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, oggi con capitale residuo di 1.031.250 e mark to market positivo per Euro 47.319, e nel 2023 uno strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 8 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 oggi con capitale residuo di 1.500.000 e mark to market negativo per Euro 41.168.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	1.198.534	13.421.566	38.082.518	166.959	52.869.577

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni				(70.066)	(70.066)
Altre variazioni					
- Incrementi	17.500	50.088	203.135	70.066	340.789
- Decrementi	13.060		1.825	166.959	181.844
Risultato dell'esercizio precedente				70.066	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.202.974	13.471.654	38.283.828	70.066	53.028.522
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni	1		(1)		
Altre variazioni					
- Incrementi	12.075		1.543.304		1.555.379
- Decrementi	11.401		1.560.460	70.066	1.641.927
Risultato dell'esercizio corrente				180.406	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.203.649	13.471.654	38.266.671	180.406	53.122.380

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.067.158	2.929.526	137.632

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	31/12/2023
Altri	2.929.526	137.632	3.067.158
Totale	2.929.526	137.632	3.067.158

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.929.526	2.929.526
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	(137.632)	(137.632)
Totale variazioni	137.632	137.632
Valore di fine esercizio	3.067.158	3.067.158

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

Nell'esercizio è stato effettuato un accantonamento per Euro 239.666 e vi è stato un utilizzo pari a Euro 102.034.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2023, pari a Euro 3.067.158 risulta così composta:

Fondi rischi:

per Euro 580.319 dagli accantonamenti effettuati per la responsabilità del costruttore ex articolo 1669 C.C., utilizzato nell'esercizio per euro 16.067. 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 168.214 sono stanziati a fronte delle vertenze giudiziarie o stragiudiziali attivate nei confronti della Cooperativa, prevalentemente per problematiche inerenti i cantieri consegnati. Il fondo non è stato utilizzato. 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 104.153 utilizzato nell'esercizio per euro 19.418. 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, stanziati per tenere conto di potenziali 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 derivanti da accantonamenti degli anni precedenti e non movimentato nell'esercizio.

Fondo manutenzione immobili in godimento ammonta a euro 150.000 accantonati nel presente esercizio e stanziati per future manutenzioni sugli immobili concessi in godimento dalla Cooperativa.

Fondo rischi su partecipazioni: ammonta a Euro 65.629 incrementato per il 2023 per Euro 50.000 ed utilizzato nell'esercizio per euro 66.549 a copertura della perdita della Società AC Immobiliare Srl.

Fondo Ammortamento finanziario proprietà indivisa per immobili costruiti su area in diritto di superficie per 99 anni. Tale voce ammonta a Euro 598.843 ed è stata incrementata per la quota 2023 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 994.550, pari a Euro 10.057 e per Euro 18.700 sull'altro fabbricato di n. 30 alloggi del valore di Euro 1.845.933 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
512.268	475.490	36.778

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	475.490
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(36.778)
Totale variazioni	36.778
Valore di fine esercizio	512.268

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).

Nell'esercizio è stato effettuato un accantonamento pari a Euro 36.778.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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 da COVIP con il n. 170) ed alla Dircoop e a Multifond.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
25.141.535	25.916.200	(774.665)

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 peraltro estinto nel corso del 2023, 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
Debiti verso soci per finanziamenti	8.051.479	(997.969)	7.053.510	7.053.510	-
Debiti verso banche	9.514.734	2.430.272	11.945.006	1.692.127	10.252.879
Acconti	2.640.506	(1.047.826)	1.592.680	-	1.592.680
Debiti verso fornitori	3.019.369	(689.886)	2.329.483	2.227.637	101.846
Debiti verso imprese controllate	-	22.861	22.861	22.861	-
Debiti verso imprese collegate	127	(127)	-	-	-
Debiti tributari	90.144	(1.328)	88.816	88.816	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	59.108	2.781	61.889	61.889	-
Altri debiti	2.540.733	(493.443)	2.047.290	252.817	1.794.473
Totale debiti	25.916.200	(774.665)	25.141.535	11.399.657	13.741.878

I debiti più rilevanti al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2023, pari a Euro 11.945.006, 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 31/12/2023 per Euro 1.592.680.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. L'importo di Euro 2.329.483 comprende anche Euro 354.874 per fatture da ricevere.

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

DEBITI VERSO CONTROLLATE		
Denominazione	SALDO 2023	SALDO 2022
Ansaloni Energy Srl c/c finanziario	22.861	0
Ansaloni Energy interessi su c/c finanziario	0	0
TOTALI	22.861	0

DEBITI VERSO COLLEGATE		
Denominazione	SALDO 2023	SALDO 2022
Pegaso 91 Srl	0	0
Pentagruppo Srl in liquidazione	0	127
AC Immobiliare Srl	0	0
TOTALI	0	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 31.057 Erario C/Irpef ritenute lavoro autonomo e collaboratori per Euro 55.309, Erario c/ritenute su interessi di prestito sociale per Euro 362, Erario c/anticipo su TFR dipendenti per Euro 44 Erario c/ritenute su rivalutazione capitale sociale per Euro 41, tutti riferiti a ritenute operate nel mese di dicembre 2023 e versate in gennaio 2024 e Erario c/IRAP per Euro 2.003.

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 166.708.

Gli altri debiti sono composti dagli importi relativi agli stati di avanzamento lavori, altri costi su cantieri previsti per competenza e correlazione ai ricavi e depositi cauzionali su affitti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	7.053.510	7.053.510
Debiti verso banche	11.945.006	11.945.006
Acconti	1.592.680	1.592.680
Debiti verso fornitori	2.329.483	2.329.483
Debiti verso imprese controllate	22.861	22.861
Debiti tributari	88.816	88.816
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.889	61.889
Altri debiti	2.047.290	2.047.290
Debiti	25.141.535	25.141.535

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.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	7.053.510	7.053.510
Debiti verso banche	7.792.796	7.792.796	4.152.210	11.945.006
Acconti	-	-	1.592.680	1.592.680
Debiti verso fornitori	-	-	2.329.483	2.329.483
Debiti verso imprese controllate	-	-	22.861	22.861
Debiti tributari	-	-	88.816	88.816
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	61.889	61.889
Altri debiti	-	-	2.047.290	2.047.290
Totale debiti	7.792.796	7.792.796	17.348.739	25.141.535

Movimentazione dei mutui e prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito residuo31/12 /2022	Erogazioni	Rimborsi	Debito residuo31/12 /2023	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
BANCA DI BOLOGNA	1.880.482		100.588	1.779.894	102.638	2038	T.V.	Ip. 1 gr.
BANCA DI BOLOGNA chirog.	1.515.789		394.829	1.120.960	401.584	2026	T.V.	chirografo
BANCA DI BOLOGNA	510.000		510.000	0				
BANCA DI BOLOGNA		1.065.000		1.065.000	0	2035	T.V.	Ip. 1 gr.
BANCO BPM	401.661		28.184	373.477	29.050	2034	T.V.	Ip. 1 gr.
BANCO BPM (1)	205.942		205.942	0				
BANCO BPM chirog.		2.000.000		2.000.000	340.347	2028	T.V.	chirografo
BPER	267.191		175.851	91.340	91.340	2024	T.V.	Ip. 1 gr.
EMILBANCA	414.000		414.000	0				
EMILBANCA		1.500.000	38.765	1.461.234	67.652	2033	T.V.	Ip. 1 gr.
MPS	223.706		19.003	204.703	19.946	2032	T.V.	Ip. 1 gr.
MPS	989.712		62.565	927.147	64.571	2032	T.V.	Ip. 1 gr.
INTESA SAN PAOLO chirog.	1.406.250		375.000	1.031.250	375.000	2026	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO	1.700.000		200.000	1.500.000	200.000	2031	T.V.	Ip. 1 gr.
INTESA SAN PAOLO		390.000		390.000		2026	T.V.	Ip. 1 gr.
TOTALI	9.514.733	4.955.000	2.524.727	11.945.006	1.692.128			

1) Valutato al costo ammortizzato

La quota inerente i mutui e prestiti oltre 5 anni è pari a Euro 4.604.940.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	8.051.479
Versamenti del periodo	713.226
Interessi capitalizzati	64.423
Prelievi	1.775.618
Saldo al 31/12/2023	7.053.510

Il saldo comprende l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2023 per Euro 7.053.510 e per interessi maturati sul medesimo al 31/12/2023 e accreditati ai soci con valuta 01/01/2024 per Euro 64.423 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 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
2022	8.051.479
2023	7.053.510

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 01/01-28/02/2023
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 %

DEPOSITO IN EURO	TASSO LORDO 01/03-31/10/2023
Fino a 2.500,00	0,00 %
Da Euro 2.500,01 a 15.000,00	0,50 %
Da Euro 15.000,01 a 30.000,00	1,00 %
Da Euro 30.000,01 in avanti	1,60 %

DEPOSITO IN EURO	TASSO LORDO 01/11-31/12/2023
Fino a 2.500,00	0,00 %
Da Euro 2.500,01 a 15.000,00	0,65 %
Da Euro 15.000,01 a 30.000,00	1,30 %
Da Euro 30.000,01 in avanti	2,00 %

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 2023 era fissato a Euro 76.163,77. 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	31/12/2023
A	Valore del prestito sociale	7.053.510
B	Patrimonio netto di riferimento	52.941.974
C	Valore degli immobili in proprietà	
D	Valore IMU degli immobili in proprietà	
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,13

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

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 dalla delibera C.I.C.R. 1068 del 2005 e s.m..

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 3,18 (al 31/12/2023, in linea con l'anno precedente.)

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA	
Patrimonio Netto	53.122.380
Debiti mlt inclusi acconti	13.741.878
Totale Patrimonio Netto+Mlt	66.864.258
Immobilizzi	21.003.209
Indice Struttura	3,18

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	7.053.510
Totale	7.053.510

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
53.067	34.617	18.450

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.
 I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	24.564	17.788	42.352
Risconti passivi	10.053	662	10.715
Totale ratei e risconti passivi	34.617	18.450	53.067

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	53.067
	53.067

Nota integrativa, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.295.457	9.990.937	(1.695.480)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.740.013	7.799.171	4.940.842
Variazioni rimanenze prodotti	(4.753.773)	1.782.731	(6.536.504)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		71.595	(71.595)
Altri ricavi e proventi	309.217	337.440	(28.223)
Totale	8.295.457	9.990.937	(1.695.480)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. Il fatturato è superiore rispetto l'anno precedente per via dei maggiori rogiti effettuati. Il valore della produzione è diminuito per l'assenza di acquisti di terreni edificabili effettuati nell'esercizio e per la vendita di quelli a rimanenza alla fine dello scorso esercizio.

Tra gli altri ricavi e proventi si segnalano l'integrazione dei ricavi con affitti attivi su beni strumentali e servizi alle società partecipate.

I contributi in conto esercizio sono i seguenti:

- per un importo di Euro 9.738 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.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	304.543	317.988	(13.445)
Vendite e prestazioni a soci	12.435.470	7.481.183	4.954.287
Totale	12.740.013	7.799.171	4.940.842

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	11.786.421
Prestazioni di servizi	259.543
Fitti attivi	694.049
Totale	12.740.013

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Assegnazioni in proprietà	11.756.421	6.823.554	4.962.867
Prestazioni di servizi	259.543	317.988	(58.445)

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Assegnazioni in godimento a Soci	694.049	657.629	36.420
Altre	0	0	0
TOTALE	12.740.013	7.799.171	4.940.842

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	12.740.013
Totale	12.740.013

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

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.240.922	10.076.552	(1.835.630)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	118.499	16.784	101.715
Servizi	6.460.755	8.255.000	(1.794.245)
Godimento di beni di terzi	33.164	26.867	6.297
Salari e stipendi	644.333	634.746	9.587
Oneri sociali	189.619	187.408	2.211
Trattamento di fine rapporto	56.405	87.981	(31.576)
Trattamento quiescenza e simili	5.454	5.295	159
Altri costi del personale	2.691	2.781	(90)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	190.431	196.904	(6.473)
Svalutazioni crediti attivo circolante		2.498	(2.498)
Accantonamento per rischi		200.000	(200.000)
Altri accantonamenti	160.909	10.909	150.000
Oneri diversi di gestione	378.662	449.379	(70.717)
Totale	8.240.922	10.076.552	(1.835.630)

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 118.499 e comprende l'acquisto di un terreno a Granarolo dell'Emilia per Euro 103.500.

Costi per servizi

Questa voce pari a Euro 6.460.755 è comprensiva dei costi per costruzione immobili per 5.714.646, in flessione rispetto all'anno precedente e dei costi per manutenzioni per 78.088; inoltre costi per servizi di interesse generale per Euro 272.578 compensi sindaci e consiglieri per Euro 297.943, collaborazioni professionali di terzi per 54.090, altri costi del personale per Euro 43.410.

Godimento di Beni di terzi

La voce, per Euro 33.164 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 190.431 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 28.757 riferito alle quote 2023 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 2023 non si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione dei crediti commerciali ai sensi dell'art.2426 C.C.

Accantonamento Fondo Rischi

Per l'anno 2023 non vi è stato nessun accantonamento.

Altri accantonamenti

Sono stati accantonati Euro 10.909 a fronte della quota di costi di manutenzione previsti per i fabbricati in Via Scandellara (BO59 e BO59ABC) in assegnazione in godimento ai soci su terreni concessi dal Comune di Bologna in diritto di superficie novantanovenne e Euro 150.000 per future manutenzione degli immobili assegnati in godimento.

Oneri diversi di gestione

Nei complessivi Euro 378.662 segnaliamo IMU per complessivi Euro 203.567, costi su immobili assegnati e rogitati anni prec. Euro 16.025, tasse non sul reddito dell'esercizio per Euro 36.936, comprensiva dell'imposta di bollo su titoli, contributi associativi per Euro 37.973, erogazioni liberali ART BONUS Euro 26.800 (il cui credito d'imposta pari al 65% è iscritto tra gli altri proventi) altri oneri diversi di gestione per 57.361.

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	644.333	189.619	61.859
Totale	644.333	189.619	61.859

Il personale al 31/12/2023 ammonta a 13 unità, immutato rispetto all'anno precedente.]

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.

Altri accantonamenti

E' stato effettuato un accantonamento di Euro 150.000 per manutenzioni future di fabbricati in proprietà destinati all'assegnazione in godimento.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
180.886	339.534	(158.648)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione	233.041	202.724	30.317
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	244.408	484.624	(240.216)
Proventi diversi dai precedenti	329.766	17.533	312.233
(Interessi e altri oneri finanziari)	(626.329)	(365.347)	(260.982)
Totale	180.886	339.534	(158.648)

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Controllate	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai fondi		64.265
Dividendi	150.000	18.776
Dividendi da controllate	150.000	
Dividendi da altre Società		18.776
	150.000	83.041

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 Ansaloni Energy, Assicoop Srl, nonché di proventi su ETF..

Proventi diversi dai dividendi	
Da altri	64.265
Totale	64.265

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	557.628
Altri	68.701
Totale	626.329

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi medio credito		557.628	557.628
Interessi su finanziamenti	206	1.662	1.868
Altri oneri su operazioni finanziarie		66.833	66.833
Totale	206	626.123	626.329

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Oneri finanziari						
Int. su finanziamenti	206			66.833	559.290	626.329
TOTALE	206			66.833	559.290	626.329

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono indicati Euro 66.833 relativi agli interessi di competenza 2023 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 2023 sono inferiori all'ammontare calcolato con riferimento alla misura prevista.

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono inclusi inoltre per Euro 271.832 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	Altre	Totale
Interessi su titoli		238.793	238.793
Interessi bancari e postali		174.464	174.464
Interessi su crediti commerciali	43.878		43.882
Altri proventi		117.035	117.035
Totale	43.878	530.292	574.174

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 è sempre positiva. Si segnalano in particolare Euro 5.615 di utili su negoziazione titoli e Euro 174.464 di interessi attivi su c/c bancari.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(13.483)	(111.191)	97.708

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2023	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	36.517	36.517
Totale	36.517	36.517

Si tratta del ripristino parziale di valore effettuata sui fondi comuni di investimento già svalutati nel 2022. Sono stati portati al valore di mercato al 31/12/2023, comunque inferiore al costo di acquisto.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	50.000		50.000
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		111.191	(111.191)
Totale	50.000	111.191	(61.191)

Tale svalutazione è stata effettuata per coprire le future perdite della Società AC Immobiliare.

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
41.532	72.662	(31.130)

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	79.790	89.137	(9.347)
IRES	34.790	42.337	(7.547)
IRAP	45.000	46.800	(1.800)
Imposte relative a esercizi precedenti	(38.258)	(16.475)	(21.783)
Totale	41.532	72.662	(31.130)

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 { da inserire ove rilevante }:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	221.938	
Onere fiscale teorico (%)	24	53.265
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	

Descrizione	Valore	Imposte
Accantonamento Fondo Rischi	150.000	
Stanziamiento costi stimati per ultimazione e ripristini cantieri ultimati	40.000	
Totale	190.000	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Utilizzo fondi tassati	(63.957)	
Totale	(63.957)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Variazioni in aumento	840.115	
Variazioni in diminuzione	(1.043.138)	
Totale	(203.023)	
Imponibile fiscale	144.958	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		34.790

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre, le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili a nuovo sono iscritte qualora si 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	1.113.946	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	39.900	
Totale	1.153.846	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	45.000
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Imponibile Irap	1.153.846	
IRAP corrente per l'esercizio		45.000

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 attività per imposte anticipate sulle differenze temporanee create nell'esercizio 2023, sui costi stimati per rischi, non sono state rilevate poiché non esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno tali differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, soprattutto per via del particolare regime fiscale della società. Non vi sono importi accreditati o addebitati a patrimonio netto.

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

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	1	1	(0)
Quadri	1	1	(0)
Impiegati	11	11	(0)
Totale	13	13	(0)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria non ha subito rispetto al precedente esercizio alcuna variazione.

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.

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

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2023	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	12	(0)
Lavoratori ordinari non soci	1	(0)
Totale	13	(0)

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	11
Totale Dipendenti	13

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	221.107	25.380

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	26.683
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.683

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Soci cooperatori	10.436	1.202.974	69	12.075	10.419	1.203.649
Totale	10.436	-	69	-	10.419	-

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	3.331.492
di cui nei confronti di imprese collegate	450.000

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Fideiussioni prestate a imprese collegate	450.000	600.000	-150.000
Altre garanzie prestate a favore di terzi	2.731.492	2.788.896	-57.404
	3.331.492	3.388.896	-57.404

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Le operazioni con parti correlate sono svolte a valori di mercato e sono dettagliatamente illustrate nella relazione sulla gestione, cui si rimanda.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per euro 425.000;

AC IMMOBILIARE srl: garanzie verso banche per euro 25.000;

Altre garanzie prestate a favore di terzi

Trattasi di fidejussioni emesse a garanzia delle obbligazioni della Cooperativa da Istituti di Credito o Compagnie di Assicurazione, rilasciate principalmente a favore di Enti Pubblici e privati, a fronte di opere da eseguire per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, acquisto delle aree, relativi ai nostri interventi edilizi. In aderenza ai principi contabili, non vengono segnalate nei conti d'ordine, garanzie fidejussorie prestate da Banche o Assicurazioni a garanzia di debiti della Cooperativa iscritti nel Passivo dello Stato Patrimoniale, quali ad esempio le fidejussioni a garanzia della restituzione degli acconti versati dai clienti ai sensi D.lgs. 122/2005. La Cooperativa si è a volte costituita terzo datore di ipoteca nell'interesse dei propri soci assegnatari ed a favore degli istituti bancari eroganti i mutui destinati all'acquisto delle rispettive unità immobiliari, per i mutui erogati prima della stipula notarile dell'assegnazione dell'alloggio. L'obbligazione della cooperativa viene meno, per espresso accordo con gli istituti mutuanti, all'atto della stipula dell'alloggio.

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

Nei primi mesi del 2024 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget.

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

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

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

La società ha acceso nel 2020 uno 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, oggi con capitale residuo di 1.031.250 e mark to market positivo per Euro 47.319, e nel 2023 uno strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 8 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 oggi con capitale residuo di 1.500.000 e mark to market negativo per Euro 41.168.

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 (A1)	12.740.013	12.435.470	97,61

Come evidenziato dal prospetto, lo scambio mutualistico si perfeziona con l'assegnazione ai soci, in proprietà o in godimento, di unità abitative residenziali.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Al 31/12/2023 i soci effettivi della Cooperativa sono 10.419. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 2023 sono state presentate n. 69 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.

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 contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e precisamente contributi in conto esercizio per un importo di Euro 9.738 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 31/12/2023		Euro	180.406
Destinazione:			
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92		Euro	5.412
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 ristorni a favore dei soci		Euro	
a {...}		Euro	
Attribuzione:			
a riserva legale		Euro	54.122
a riserva statutaria		Euro	
a riserva straordinaria		Euro	120.972
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
Gianfranco Franchi

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 31/12/2023

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

Care Socie, Cari Soci,

Il bilancio 2023 presenta un utile di esercizio di Euro 180.406, ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per Euro 364.823 e stanziato imposte dirette per Euro 41.532.

Questo bilancio si inserisce in un periodo di grandi cambiamenti, accompagnato da instabilità che, se pure attenuandosi sul fronte finanziario, mantengono il loro effetto di potenziale instabilità legata alle guerre in essere.

La nostra Cooperativa ha ultimato gli interventi assegnati ai soci e sta portando avanti nuovi cantieri, di cui alcuni già avviati ed altri in fase di avvio, purtroppo continuando a scontare le lentezze della Pubblica Amministrazione. Si sta valutando inoltre di partecipare ad iniziative di riqualificazione del tessuto urbano di Bologna e dei Comuni limitrofi anche tramite interventi complessi con altri operatori, che potranno essere il futuro dello sviluppo urbanistico della città.

La nostra identità cooperativa infatti ci impone di continuare ad operare per proporre soluzioni abitative in proprietà e in godimento ai nostri Soci, così come ci chiede di praticare concretamente i nostri valori, in primo luogo la pace e la solidarietà, che esercitiamo concretamente anche tramite la Fondazione OVIV ETS.

La situazione economica e il mercato immobiliare

Nel 2023 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,7% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 5,7%, nell'ambito di un quadro economico che risente delle tensioni internazionali (conflitto in Ucraina e in Medio Oriente). Le previsioni per il 2024 sono di una crescita ridotta con una sensibile riduzione del tasso di inflazione.

Il mercato immobiliare nel 2023 ha registrato scambi in flessione del 10% circa rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 709 mila le abitazioni compravendute nell'anno. Si continua a rilevare la tendenza ad un moderato aumento dei prezzi delle abitazioni e si rilevano ulteriori aumenti nei canoni di locazione.

Sul mercato immobiliare ha certamente influito la politica restrittiva delle banche centrali. La BCE ha aumentato il tasso di riferimento da 3% a febbraio 2023 fino a 4,5% a ottobre 2023, conseguentemente ne hanno risentito i corsi dei mercati obbligazionari, anche se l'aspettativa di una riduzione dell'inflazione e dei tassi ha avuto effetti positivi nell'ultima parte del 2023 e all'inizio del 2024.

Andamento della gestione

Anche nel 2023 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.

I principali dati sull'attività effettuata sono i seguenti:

Nell'esercizio abbiamo effettuato le seguenti assegnazioni:

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 38

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 29 - di cui 27 diretti e 2 indiretto

Alloggi riassegnati in godimento n. 9

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 9,6 milioni di Euro

Riepiloghiamo le assegnazioni in proprietà e godimento nel triennio:

Anno	2021	2022	2023
Proprietà	64	17	29
Godimento con opzione di riscatto e a termine	2	0	0
Godimento a termine	25	5	9
TOTALE	91	22	38

Conto economico riclassificato

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valore della produzione (A)	8.295.457	9.990.937	22.012.525
Costi esterni (B escluso. B9,B10,B12,B13)	(6.991.080)	(8.748.030)	(19.608.425)
Valore Aggiunto	1.304.377	1.242.907	2.404.100
Costo del lavoro (B9)	(898.502)	(918.211)	(826.327)
Margine Operativo Lordo	405.875	324.696	1.577.773
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (B10, B12, B13)	351.340	410.311	(713.062)
Risultato Operativo (A-B)	54.535	(85.615)	864.711
Proventi finanziari netti (C)	180.886	339.534	687.735
Risultato Ordinario	235.421	253.919	1.552.446
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(13.483)	(111.191)	(1.024.232)
Risultato prima delle imposte	221.938	142.728	528.214
Imposte sul reddito	(41.532)	(72.662)	(361.255)
Risultato netto	180.406	70.066	166.959

La Cooperativa nel 2023 ha avuto un maggior fatturato rispetto all'anno precedente, anche se il valore della produzione è leggermente inferiore, essendo la produzione 2022 influenzata anche da acquisto di aree edificabili. Si è conseguito un risultato operativo positivo anche prima degli accantonamenti ed ammortamenti effettuati.

La gestione finanziaria è sempre positiva, stante la situazione di liquidità, peraltro il repentino aumento dei tassi di interesse intervenuto dal primo trimestre 2022 in conseguenza della situazione internazionale ha generato un brusco calo delle quotazioni dei titoli in portafoglio, che al 31/12/2023 è stato solo in parte riassorbito, non essendosi ancora verificata l'attesa riduzione dei tassi di riferimento.

Stante la possibilità di portare gli stessi titoli a scadenza e l'eccezionalità della situazione, la società si è avvalsa della facoltà di valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel proprio patrimonio in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio approvato, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole, come previsto dall'art. 45, comma 3-octies, D.L. 21/6/2022, N. 73, convertito in L. 4 agosto 2022, n. 122, prorogata anche per l'esercizio 2023 dal decreto MEF del 14/09/2023. Più precisamente, si è avvalsa della facoltà di non svalutare i titoli obbligazionari mantenendoli al valore di iscrizione al 31/12/2021. La applicazione di tale deroga ha comportato di non effettuare svalutazioni per Euro 562.857. Essendosi provveduto ai sensi della normativa citata in sede di assemblea di approvazione del bilancio 2022 a costituire riserva indisponibile per Euro 1.029.421,, la stessa riserva è stata ridotta di Euro 466.564, riaccreditando la riserva straordinaria di pari importo. Sono stati invece valutati al valore di mercato gli strumenti finanziari privi di valore nominale, quali fondi di investimento mobiliari ed ETF.

Si esprime in termini di indici il risultato economico della Cooperativa

	2023	2022	2021	2020	2019
ROS	0,7%	-0,9%	3,9%	0,3%	0,3%

ROE 0,3% 0,1% 0,3% 0,3% 0,0%

NOTA: ROS=RO/Valore produzione; ROE=utile netto/patrimonio netto
Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** è ampiamente positivo.

2005	Euro/mln	5,385
2006	Euro/mln	6,135
2007	Euro/mln	5,866
2008	Euro/mln	4,803
2009	Euro/mln	4,166
2010	Euro/mln	2,109
2011	Euro/mln	0,339
2012	Euro/mln	0,440
2013	Euro/mln	-0,302
2014	Euro/mln	1,042
2015	Euro/mln	-0,062
2016	Euro/mln	0,552
2017	Euro/mln	0,459
2018	Euro/mln	0,784
2019	Euro/mln	0,408
2020	Euro/mln	1,168
2021	Euro/mln	1,550
2022	Euro/mln	0,325
2023	Euro/mln	0,405

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

		fatturato		Valore produzione		soci conto accanti
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
2022	Euro	7.799.171		Euro	9.990.937	Euro 2.640.506
2023	Euro	12.740.013		Euro	8.295.457	Euro 1.592.680

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023 è la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Depositi bancari	10.816.031	5.122.272	4.948.331
Denaro e altri valori in cassa	1.184	619	1.046
Azioni proprie			
Disponibilità liquide	10.817.215	5.122.891	4.949.377
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.201.258	11.174.091	17.272.335
Quota a breve debiti vs banche (entro 12 mesi)	(1.692.127)	(1.440.069)	(2.743.246)

Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	7.053.510	(8.051.479)	(8.187.208)
Debiti finanziari a breve termine	(8.745.637)	(9.491.548)	(10.930.454)
Posizione finanziaria netta a breve termine	12.272.836	6.805.434	11.291.258
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(10.252.879)	(8.074.665)	(9.384.357)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	1.413.970	1.792.812	1.936.658
Posizione fin. netta a medio e lungo termine	(8.838.909)	(6.281.853)	(7.447.699)
Posizione finanziaria netta	3.433.927	523.581	3.843.559

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

Situazione patrimoniale riclassificata

dati in migliaia di Euro

Attività'	2023	2022	2021	2020	2019
Immobilizzazioni	21.003	21.092	22.315	24.006	24.033
Rimanenze al netto acconti	36.703	40.409	38.307	33.074	35.357
Crediti e ratei attivi	1.579	1.944	2.401	2.552	2.324
Liquidità	21.017	16.297	22.221	25.872	21.948
Totale	80.302	79.742	85.244	85.504	83.662
Passività	2023	2022	2021	2020	2019
Patrimonio netto	53.122	53.029	52.870	52.682	52.595
Fondi rischi e Tfr	3.579	3.405	3.367	4.399	3.642
Debiti a medio lungo termine	12.148	10.518	14.158	16.018	14.546
Debiti a breve	11.453	12.790	14.849	12.405	12.879
Totale	80.302	79.742	85.244	85.504	83.662

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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità immediata (liquidità/debiti b.t.+ prestito)	1,84	1,27	1,50	2,09
Liquidità differita (circolante/debiti)	2,51	2,52	2,17	2,16
Indice di indebitamento (debiti/totale attivo)	0,29	0,29	0,34	0,33
Copertura immobilizzi con patrimonio netto e fondi	3,18	2,68	2,52	2,38

Si conferma la solidità patrimoniale e finanziaria della Cooperativa. Gli indici patrimoniali sono tutti a livelli ottimali. La liquidità disponibile è pari al 184% 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 3,18, maggiore dell'anno precedente.

Si segnala che nel luglio del 2022 è stato sottoscritto accordo per la cessione a primario operatore nella gestione di studentati del terreno edificabile sito in Bologna denominato BO 69, acquisito nel 2021 in asta pubblica dal Comune di Bologna. Si è proceduto nel marzo 2024 al rogito notarile di detto terreno.

Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)

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.

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 sostenibilità. Le costruzioni avviate dalla cooperativa sono tutte in classe energetica A. Non si sono verificati danni causati da parte nostra 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, non ha avuto variazioni rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	1	1	
Impiegati	11	11	
Operai			
Altri			
Totale	13	13	

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
Lavori incrementativi immobili	17.133
Macchine elettroniche e impianti	3.720

Attività di ricerca e sviluppo

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Edilizia ecologica: anche nel corso del 2023 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 2023 la società ha completato gli appalti di riqualificazione di edifici residenziali, utilizzando la tecnica dello sconto in fattura ex art. 121 D.L. 34/2020, sviluppato un fatturato di Euro 2,5 mln, con risultato di esercizio positivo. Parte dei crediti fiscali acquisiti sono stati ceduti alla nostra Cooperativa, a prezzo di mercato Il valore della nostra partecipazione è 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** è stata conclusa la procedura di liquidazione, la partecipazione, già integralmente svalutata, è stata eliminata.

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. Il fallimento si è chiuso nel 2023 e la partecipazione già integralmente svalutata è stata eliminata, restano esposti ,seppur quasi integralmente svalutati, i crediti verso la stessa in quanto la procedura coltiva ancora azioni giudiziarie, solo al termine delle quali sarà possibile esercitare il regresso dell'IVA.

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. La società ha ultimato le vendite delle abitazioni realizzate, restando proprietaria di spazi commerciali in parte affittati. La società per proseguire l'attività ha acquistato nel 2021, con un modesto sostegno dei soci, terreno edificabile in Castelmaggiore. La perdita dell'esercizio 2022 è stata coperta con utilizzo di parte dei finanziamenti soci. E' stato stanziato nell'esercizio 2023 un fondo di svalutazione di Euro 50.000 a copertura di ulteriori perdite di esercizio che possano verificarsi fino all'avvio del cantiere di Castelmaggiore, per il quale è prevista una redditività positiva. Si segnala che è in trattativa l'acquisizione delle quote del 25% detenute da CME Consorzio da parte nostra e dell'altro socio Costruzioni Giovanni Neri s.r.l..

ALTRE PARTECIPAZIONI

Nel corso del 2023 si è venduta la partecipazione Holmo S.p.a.. 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 2023							
CONTROLLATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI SERVIZI	RICAVI SERVIZI
Denominazione Sede							
1)	Ansaloni Energy Srl a socio unico	100%	0	0	0	0	272.550
Totali			0	0	0	0	272.550

ESERCIZIO 2023							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI SERVIZI	RICAVI SERVIZI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	3.660	0	0	0	2.940
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	135.661	0	0	0	7.293
Totali			139.321	0	0	0	10.233
totali complessivi			139.321	0	0	0	282.783

RAPPORTI FINANZIARI							
ESERCIZIO 2023							
CONTROLLATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Ansaloni Energy Srl a soc.unico	100%	0	22.861	0	206	138.915
totali			0	22.861	0	206	138.915

ESERCIZIO 2023							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	331.553	0	425.000	0	0
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	50%	1.579.571	0	25.000	0	0
totali			1.911.124	0	450.000	0	0
totali complessivi			1.911.124	22.861	450.000	206	138.915

Si segnala infine nel 2023 erogazione di dividendo dalla Controllata Ansaloni Energy per Euro 150.000.

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 uno 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, oggi con capitale residuo di 1.031.250 e mark to market positivo per Euro 47.319, e nel 2023 uno strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 8 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 oggi con capitale residuo di 1.500.000 e mark to market negativo per Euro 41.168. 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

Nei primi mesi del 2024 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa in data 20 dicembre 2023 ha approvato il Budget 2024 e il piano industriale 2024/2025. Il piano prevede l'avvio della costruzione di 28 alloggi nel 2024, in particolare a Bologna, San Lazzaro di Savena e Zola Predosa, e il completamento di 56 alloggi in corso a San Lazzaro di Savena, Castelmaggiore e Calderara. Per il 2024 il budget prevede un aumento della produzione, con utile di esercizio di Euro 820.000. Nella tabella seguente sono riepilogate le assegnazioni di alloggi previste dal piano:

Dati del piano industriale	2024		2025		Totale	
	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.
Assegnazioni	27	0	26	0	105	0

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 2023	Valore Esercizio 2022
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi VOCE A1)	12.740.013	7.799.171
DI CUI VOCE A1 a):	DI CUI VERSO I SOCI	DI CUI VERSO I SOCI
Assegnazione in proprietà ai soci	11.741.421	6.823.554
Vendite ai soci		
Canoni di godimento per assegnazioni in affitto temporaneo e permanente	694.049	657.629
TOTALE VOCE A1 a) VERSO SOCI	12.435.470	7.481.183
Percentuale	97,61%	95,92%

Si può pertanto affermare che la **condizione oggettiva di prevalenza** di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta anche nell'esercizio 2023, in quanto l'attività svolta con i **soci** rappresenta il **97,61%** 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. 72 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. **38** in:

- Anzola dell'Emilia (BO), **AZ9** Via Maria Rosa Lodi;
- Anzola dell'Emilia (BO), **AZ10** Via Maria Rosa Lodi;
- Castel Maggiore (BO), **CM8** via Noce/Via Angelelli
- Monte San Pietro (BO), **MSP1** Via Sandro Pertini
- Ozzano dell'Emilia (BO), **OZ9A3A4** Via Impastato
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL9ABC**, Via Galletta

Abbiamo consegnato **9** alloggi in locazione temporanea/permanente nei seguenti cantieri:

- Bologna **BO59ABC** Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Ozzano dell'Emilia (BO), **OZ10** Via Impastato
- Granarolo dell'Emilia (BO), **GRAFF** Via Carducci

Per conto della nostra Società collegata A.C. Immobiliare Srl, sono state invece consegnate **2** unità immobiliari in Calderara di Reno (BO), Via Lotti (2 garages).

Sono avvenute le stipule notarili dei seguenti interventi:

- n. 7 alloggi - rogiti + avveramenti in Anzola dell'Emilia (BO) – Via Lodi (AZ9)
- n. 7 alloggi - rogiti + avveramenti in Anzola dell'Emilia (BO) – Via Lodi (AZ10)
- n. 1 rogito per 16 posti auto in Bologna – Via della Beverara (BO62)
- n. 1 alloggio in Castel Maggiore (BO) – Via Noce/Via Angelelli (CM8)
- n. 1 alloggio in Monte San Pietro (BO) – Via Pertini (MSP1)
- n. 20 alloggi in Ozzano dell'Emilia (BO) – Via Impastato (OZ9A3A4)
- n. 2 garages in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9ABC)

Inoltre per conto della collegata **A.C. Immobiliare S.r.l.** abbiamo stipulato n. 2 unità immobiliari (garages) in Calderara di Reno, Via Iotti.

Si sono inoltre stipulati **n. 23 contratti di mutuo individuali** per i nostri Soci assegnatari.

Abbiamo regolarmente presentato, in data 7 giugno 2023, **all'Albo delle Cooperative d'Abitazione**, Albo istituito con la Legge n. 59 del 31/01/1992, la documentazione relativa all'attività svolta nel 2022.

In data 15 settembre 2023, 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 31/12/2023 i soci effettivi della Cooperativa sono **10.419**. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 2023 sono state presentate n. **69** 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 2023 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 **2023**, sono stati adeguati all'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, come descritto nella seguente tabella:

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/1/-28/2/2023
➤ 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%

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/3 – 31/10/2023
➤ Fino a	2.500,00	0,00%
➤ Da Euro	2.500,01 a 15.000,00	0,50%
➤ Da Euro	15.000,01 a 30.000,00	1,00%

➤ Da Euro 30.000,01 in avanti **1,60%**

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/11-31/12/2023
➤ Fino a	2.500,00	0,00%
➤ Da Euro	2.500,01 a 15.000,00	0,65%
➤ Da Euro	15.000,01 a 30.000,00	1,30%
➤ Da Euro	30.000,01 in avanti	2,00%

La ritenuta operata sul prestito sociale a titolo di imposta è stata del 26%,
La composizione per scaglioni al **31/12/2023** del Prestito Sociale è la seguente:

DA	A	IMPORTO
0,01	2.500,00	226.623
2.500,01	15.000,00	1.025.455
15.000,01	30.000,00	1.092.245
30.000,01	Limite max	4.644.764
Totale al netto degli interessi lordi liquidati al 31/12/2023 pari a Euro 64.423		6.989.087

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

01/01/2023	Incr. Per int.netti	r.a.	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
8.051.479	47.673	16.750	713.226	1.775.618	7.053.510

Il numero dei libretti accesi al 31/12/2023 è di 977. Si segnala che il prestito sociale al 31/12/2023 per Euro 1.081.162 è relativo a versamenti per le liste di prenotazione sugli interventi, con 148 prenotazioni.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C., si segnala che nei primi mesi del 2023 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 70.065,73 come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2023	Euro	180.406,01
Destinazione (Art. 20 Statuto):		
A fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	5.412,18
Attribuzione:		
30% a riserva legale indivisibile	Euro	54.121,80
A riserva straordinaria (statutaria) indivisibile	Euro	120.872,03

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
Ing. GIANFRANCO FRANCHI

Bologna, li 27 marzo 2024

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- 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)

Relazione del Collegio dei sindaci sul bilancio al 31/12/2023 ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice civile

All'Assemblea Soci della società COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429 comma 2 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato per quanto rientra nell'ambito delle nostre attribuzioni sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato all'assemblea dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato sul concreto rispetto della normativa inerente la raccolta del prestito sociale, anche mediante nostri controlli diretti, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato approvato dall'organo di amministrazione in data 27/03/2024, e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione si cui all'art. 2428 c.c.;

- tali documenti sono stata consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.;
- relativamente al bilancio di esercizio, appartiene alla competenza della società di revisione Uniaudit s.r.l. l'espressione di giudizio professionale circa il fatto che lo stesso corrisponda alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che sia conforme alle norme che lo disciplinano;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5 e n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che le immobilizzazioni immateriali di cui all'art. 2426, n. 5 e n. 6, c.c. sono completamente ammortizzate;
- segnaliamo che per la valutazione dei titoli obbligazionari iscritti nell'attivo circolante, gli amministratori si sono avvalsi della facoltà prevista dall'art. 45, comma 3-octies del Decreto Legge 21 giugno 2022, n. 73, convertito con Legge 4 agosto 2022, n. 122. Gli effetti dell'utilizzo della suddetta deroga, richiamata nella relazione emessa da Uniaudit S.r.l., sono evidenziati nella nota integrativa al paragrafo "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge per le società Cooperative inerenti la predisposizione della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione (art. 2 Legge 59/1992, artt. 2513, 2528, 2545 c.c.) ed a tale riguardo di seguito ne formiamo informativa.

Osservazioni sulla gestione mutualistica della cooperativa

Art. 2545 conseguimento dello scopo mutualistico

Si attesta che la Relazione sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione rispetta il contenuto obbligatorio ex art. 2428 del Codice Civile, corrispondendo con i dati e le risultanze del bilancio e fornendo un quadro completo e chiaro della situazione aziendale.

Nell'attività di verifica della gestione amministrativa, abbiamo potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 del c.c. in relazione alla conformità dei criteri seguiti dagli amministratori nella gestione sociale, per il perseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli amministratori – in relazione alle diverse aree che hanno caratterizzato la gestione mutualistica e di servizio della cooperativa – nella Relazione sulla Gestione allegata al Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione.

In relazione anche a quanto previsto dall'art.2 comma 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, la Relazione sulla Gestione che correda il Bilancio illustra esaurientemente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico; concordiamo con il Consiglio di Amministrazione sul fatto che la Cooperativa ha operato costantemente per il conseguimento dell'oggetto sociale.

Art. 2513 conseguimento della condizione di prevalenza della mutualità

Si riporta, come indicato nella nota integrativa al bilancio 2023, la suddivisione dei ricavi della Cooperativa negli esercizi 2023 e 2022:

Descrizione ricavi	Valore Esercizio 2023	Valore Esercizio 2022
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi VOCE A1)	12.740.013	7.791.171
di cui VERSO SOCI	12.435.470	7.481.183
Percentuale	97,61%	95,92%

Si può pertanto affermare che la **condizione oggettiva di prevalenza** di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta anche nell'esercizio 2023, in quanto l'attività svolta nei confronti dei **soci** rappresenta il **97,61%** dell'attività complessiva, il che pone la Cooperativa **nell'ambito delle cooperative a mutualità prevalente** come da formulazione dell'art. 2513 C.C.

Art. 2528 procedura di ammissione e carattere aperto della cooperativa

Nell'attività di verifica della gestione amministrativa e secondo quanto certificato dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione, abbiamo potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2528 del c.c. circa la conformità dei criteri seguiti dagli Amministratori nell'accoglimento dei nuovi soci all'interno della Cooperativa, sottolineando che tutte le domande di iscrizione a socio sono state accolte dal Consiglio di Amministrazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 180.406. Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla Gestione gli Amministratori hanno ampiamente motivato il risultato di esercizio illustrando anche le prospettive future della società.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Signori Soci,

tenuto anche conto della relazione della società Uniaudit s.r.l. incaricata della revisione legale dei conti e della revisione del bilancio datata 12/04/2024, che ha rilasciato un giudizio positivo sul bilancio senza rilievi, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

Concordiamo con il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto Sociale, sulla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

IL COLLEGIO SINDACALE

Bologna, 12 aprile 2024

Il Presidente

Rag. Turrini Guido

Il Sindaco effettivo

Dott. Camellini Germano

Il Sindaco effettivo

Dott. Picone Roberto

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ai Soci della

Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c.

Via A. Cividali, 13

40133 Bologna SOCIETÀ COOPERATIVA

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia).

Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, segnaliamo che per la valutazione dei titoli obbligazionari iscritti nell'attivo circolante, gli amministratori si sono avvalsi della facoltà prevista dall'art. 45, comma 3- octies del Decreto Legge 21 giugno 2022, n. 73, convertito con Legge 4 agosto 2022, n. 122 prorogata anche per l'esercizio 2023 dal decreto MEF del 14 settembre 2023.

Gli effetti economici e patrimoniali dell'utilizzo della suddetta deroga sono evidenziati nella nota integrativa al paragrafo "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

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

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

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

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

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 12 aprile 2024

Uniaudit S.r.l.



Marco Cevolani

Socio