

**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

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 2024, dal conto economico, 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 2024, 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.

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 e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2 lettere e), e-bis) ed e-ter) 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 2024, inclusa 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter) 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 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 14 aprile 2025

Uniaudit S.r.l.



Marco Cevolani

Socio

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	40133 BOLOGNA (BO) VIA CIVIDALI 13
Codice Fiscale	00323620377
Numero Rea	BO-82663
P.I.	00323620377
Capitale Sociale Euro	1.203.494 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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.471.737	17.549.268
2) impianti e macchinario	18.948	30.440
4) altri beni	14.085	17.880
Totale immobilizzazioni materiali	17.504.770	17.597.588
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	82.062	15.395
b) imprese collegate	104.119	154.119
d-bis) altre imprese	1.216.661	1.216.662
Totale partecipazioni	1.402.842	1.386.176
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.047.905	-
Totale crediti verso imprese controllate	2.047.905	-
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	337.553	1.911.124
Totale crediti verso imprese collegate	337.553	1.911.124
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	436.169	102.169
Totale crediti verso altri	436.169	102.169
Totale crediti	2.821.627	2.013.293
4) strumenti finanziari derivati attivi	16.376	6.152
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.240.845	3.405.621
Totale immobilizzazioni (B)	21.745.615	21.003.209
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	35.283.234	32.906.633
4) prodotti finiti e merci	5.163.443	5.388.934
Totale rimanenze	40.446.677	38.295.567
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.561	70.581
Totale crediti verso clienti	36.561	70.581
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	140.021	-
Totale crediti verso imprese controllate	140.021	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.833	152.493
Totale crediti verso imprese collegate	16.833	152.493
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	737.649	483.589
esigibili oltre l'esercizio successivo	584.380	538.805
Totale crediti tributari	1.322.029	1.022.394

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.462	168.502
Totale crediti verso altri	63.462	168.502
Totale crediti	1.578.906	1.413.970
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	9.331.739	10.201.258
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.331.739	10.201.258
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.543.509	10.816.031
3) danaro e valori in cassa	808	1.184
Totale disponibilità liquide	12.544.317	10.817.215
Totale attivo circolante (C)	63.901.639	60.728.010
D) Ratei e risconti	199.026	165.189
Totale attivo	85.846.280	81.896.408
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.203.494	1.203.649
IV - Riserva legale	13.525.775	13.471.654
V - Riserve statutarie	37.818.535	37.697.662
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	562.857 ⁽¹⁾	562.857
Totale altre riserve	562.857	562.857
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(23.357)	6.152
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	563.249	180.406
Totale patrimonio netto	53.650.553	53.122.380
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	39.733	-
4) altri	4.246.679	3.067.158
Totale fondi per rischi ed oneri	4.286.412	3.067.158
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	525.794	512.268
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.752.623	7.053.510
Totale debiti verso soci per finanziamenti	6.752.623	7.053.510
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.591.460	1.692.127
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.363.215	10.252.879
Totale debiti verso banche	9.954.675	11.945.006
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.638.678	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	306.000	1.592.680
Totale acconti	3.944.678	1.592.680
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.672.537	2.227.637
esigibili oltre l'esercizio successivo	289.717	101.846
Totale debiti verso fornitori	3.962.254	2.329.483
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	236.615	22.861
Totale debiti verso imprese controllate	236.615	22.861
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	478.391	88.816

Totale debiti tributari	478.391	88.816
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.075	61.889
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	66.075	61.889
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	193.292	252.817
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.757.172	1.794.473
Totale altri debiti	1.950.464	2.047.290
Totale debiti	27.345.775	25.141.535
E) Ratei e risconti	37.746	53.067
Totale passivo	85.846.280	81.896.408

(1)

Varie altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Riserva legge 122/2022	562.857	562.857

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.200.473	12.740.013
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.151.110	(4.753.773)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	7.934	9.738
altri	691.614	299.479
Totale altri ricavi e proventi	699.548	309.217
Totale valore della produzione	15.051.131	8.295.457
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	661.715	118.499
7) per servizi	10.382.113	6.460.755
8) per godimento di beni di terzi	35.005	33.164
9) per il personale		
a) salari e stipendi	675.250	644.333
b) oneri sociali	198.082	189.619
c) trattamento di fine rapporto	61.375	56.405
d) trattamento di quiescenza e simili	5.675	5.454
e) altri costi	4.077	2.691
Totale costi per il personale	944.459	898.502
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	178.416	190.431
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.048	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	179.464	190.431
12) accantonamenti per rischi	1.000.000	-
13) altri accantonamenti	160.909	160.909
14) oneri diversi di gestione	362.401	378.662
Totale costi della produzione	13.726.066	8.240.922
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.325.065	54.535
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	150.000
altri	25.741	83.041
Totale proventi da partecipazioni	25.741	233.041
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	348.677	244.408
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	75.159	43.878
altri	407.899	285.888
Totale proventi diversi dai precedenti	483.058	329.766
Totale altri proventi finanziari	831.735	574.174
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	13.908	206
altri	998.819	626.123
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.012.727	626.329
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(155.251)	180.886
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	64.190	-
Totale svalutazioni	64.190	50.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(64.190)	(13.483)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.105.624	221.938
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	561.000	79.790
imposte relative a esercizi precedenti	(18.625)	(38.258)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	542.375	41.532
21) Utile (perdita) dell'esercizio	563.249	180.406

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	563.249	180.406
Imposte sul reddito	542.375	41.532
Interessi passivi/(attivi)	180.992	52.155
(Dividendi)	(25.741)	(233.041)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	397.698	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.658.573	41.052
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.232.780	217.314
Ammortamenti delle immobilizzazioni	178.416	190.431
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	13.483
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.411.196	421.228
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.069.769	462.280
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.151.110)	4.754.990
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	34.020	(236.631)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.632.771	(667.152)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(33.837)	(13.530)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(15.321)	18.450
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.200.601	(949.623)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.667.124	2.906.504
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.736.893	3.368.784
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(180.992)	52.155
(Imposte sul reddito pagate)	(79.245)	(42.860)
Dividendi incassati	25.741	233.041
(Utilizzo dei fondi)	0	(121.659)
Totale altre rettifiche	(236.496)	(120.677)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.502.397	3.489.461
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(85.598)	(49.611)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(835.224)	-
Disinvestimenti	-	(136.804)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	471.821	959.350
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(449.001)	772.935
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(100.667)	(997.969)
Accensione finanziamenti	-	4.916.235
(Rimborso finanziamenti)	(2.220.060)	(2.485.962)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	12.950	1.725
(Rimborso di capitale)	(13.104)	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(5.413)	(2.101)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.326.294)	1.431.928
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.727.102	5.694.324
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.816.031	5.122.272
Danaro e valori in cassa	1.184	619
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.817.215	5.122.891
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.543.509	10.816.031
Danaro e valori in cassa	808	1.184
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	12.544.317	10.817.215

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario mostra un incremento della liquidità disponibile, tenendo conto della parte investita in titoli, dovuta prevalentemente alla redditività operativa nell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 563.249.

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.

Informazioni sul bilancio consolidato

A decorrere dall'esercizio 2024, oltre alla Società Ansaloni Energy Srl a unico socio, la Cooperativa detiene una partecipazione di controllo nella società AC Immobiliare S.r.l., acquisendo così la qualifica di società capogruppo ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/1991. Tuttavia, non si è proceduto alla redazione del bilancio consolidato, avvalendosi dell'esonero previsto dall'art. 27 del medesimo decreto.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nel 2024 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,7% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 1,0%, nell'ambito di un quadro economico che risente delle tensioni internazionali (conflitto in Ucraina e in Medio Oriente) in un quadro di forte incertezza geopolitica. Le previsioni per il 2025 sono di una crescita ridotta con una stabilità del tasso di inflazione.

Il mercato immobiliare nel 2024 ha registrato scambi in leggero incremento (+1% circa) rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 719 mila le abitazioni compravendute nell'anno. In provincia di Bologna le compravendite sono state 14.754 nel 2024 (+0,7% rispetto all'anno precedente) Si continua a rilevare la tendenza ad un moderato aumento dei prezzi delle abitazioni e si rilevano ulteriori aumenti nei canoni di locazione, in una situazione di carenza di offerta.

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. 21 - di cui 21 diretti

Alloggi riassegnati in godimento n. 9

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 6,3 milioni di Euro.

Nell'esercizio è proseguita la costruzione degli 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. Sono stati iniziati i lavori degli interventi a San Lazzaro di Savena – 10 alloggi, Zola Predosa 7 alloggi e Via delle Tovaglie Bologna 11 alloggi.

I costi di costruzione, dopo i forti aumenti degli anni scorsi, si sono stabilizzati, senza peraltro riduzioni significative.

Si segnala nell'esercizio la vendita del terreno BO69 a primario operatore che vi realizzerà studentato, e la permuta di terreno in Castelmaggiore con la controllata AC Immobiliare, nell'ambito di una ottimizzazione della programmazione degli interventi in detto Comune.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 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. 2423 C.c. e art. 2423-bis C.c.)

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza 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.

Cambiamenti di principi contabili

A partire dal 1° gennaio 2024 è entrato in vigore il principio contabile OIC 34 "Ricavi", che disciplina il trattamento contabile dei ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, fornendo criteri specifici per la loro rilevazione, valutazione e informativa.

La Società ha esaminato l'impatto dell'adozione del nuovo principio contabile sui propri bilanci e ha constatato che l'applicazione dell'OIC 34 non ha determinato effetti significativi sulla rappresentazione e valutazione delle poste di bilancio. Pertanto, non sono stati apportati adeguamenti ai criteri contabili precedentemente adottati.

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. Per effetto dell'emendamento all'OIC 16 del marzo 2024, deve essere incluso nel valore di iscrizione del bene anche il costo di smantellamento e rimozione del cespite e/o ripristino del sito se e nel momento in cui è assunta l'obbligazione a smantellare il cespite e/o ripristinare il sito in cui il cespite è ubicato, in contropartita ad un fondo rischi e oneri.

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 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 simili (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'IRES differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati Secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

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

Riconoscimento ricavi

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

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 alla **all'Albo delle Società Cooperative** con il n. **A100859** 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;

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	12.200.473	964.883	7,91

Si nota che nel 2024, per effetto di vendite di terreni, la percentuale dei ricavi verso i Soci sulla voce A1) del Bilancio non supera, diversamente dagli anni precedenti, il 50% anche a causa delle poche stipule perfezionate nell'esercizio. Si evidenzia, peraltro, che tutte le assegnazioni di alloggi sono state effettuate a favore di soci, e si ritiene che nel 2025 vi sarà assoluta prevalenza dei ricavi verso soci sul totale della voce A1).

La Cooperativa resta naturalmente tra le cooperative a mutualità prevalente, essendosi comunque verificata la condizione di cui all'art. 2513 c.c. nell'anno precedente (97,61%) e rispettando tutte le previsioni di cui all'art. 2514 c.c.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
17.504.770	17.597.588	(92.818)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	53.892	6.744	24.962	85.598
Ammortamento dell'esercizio	131.423	12.563	34.431	178.416
Totale variazioni	(77.531)	(5.819)	(9.469)	(92.818)
Valore di fine esercizio				
Costo	20.457.884	220.811	411.870	21.090.565
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.898.768	201.863	397.785	3.498.416
Svalutazioni	87.379	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.471.737	18.948	14.085	17.504.770

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

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

DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI	
VALORI 2024	
Terreni (non ammortizzati)	2.309.581
Fondo ripristino terreni	-87.379
Fabbricati civili (non ammortizzati)	9.890.315
Sede	1.816.019
Autorimesse pertinenziali Via Cividali	223.553
Fondo ammortamento sede	-1.377.127

Fabbricati ad uso commerciale	3.377.933
Fondo ammortamento fabbricati commerciali	-1.521.641
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	17.471.737

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, residuo attuale euro 344.426 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, residuo attuale euro 1.392.523.

"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, residuo attuale 1.677.256.

"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 residuo attuale 1.300.000.

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

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 31/12/2024 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.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Per le immobilizzazioni materiali non sono state eseguite svalutazioni.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 la società non ha ricevuto contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.240.845	3.405.621	835.224

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	1.592.413	1.216.662	2.824.470	6.152
Svalutazioni	-	1.438.294	-	1.438.294	-
Valore di bilancio	15.395	154.119	1.216.662	1.386.176	6.152
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	66.667	-	-	66.667	10.224
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(50.000)	-	(50.000)	-
Totale variazioni	66.667	(50.000)	-	16.666	10.224
Valore di fine esercizio					
Costo	1.520.356	104.119	1.216.662	2.841.136	16.376
Svalutazioni	1.438.294	-	-	1.438.294	-
Valore di bilancio	82.062	104.119	1.216.661	1.402.842	16.376

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 ad acquistare un ulteriore 16,67% della Società AC Immobiliare Srl la cui quota complessiva ammonta al 66,67%. Per quanto riguarda la ex partecipazione in Pentagruppo Srl 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.

Strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.376	6.152	10.224

Si tratta di strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap, future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad mantenuti oltre l'esercizio successivo. La società ha 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 656.250 e mark to market positivo per Euro 16.376.

Nel 2023 è stato acceso 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 oggi con capitale residuo di 1.300.000 e mark to market negativo per Euro 39.733 per il quale è stata accesa riserva.

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 controllate	-	2.047.905	2.047.905	2.047.905
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.911.124	(1.573.571)	337.553	337.553
Crediti immobilizzati verso altri	102.169	334.000	436.169	436.169
Totale crediti immobilizzati	2.013.293	808.334	2.821.627	2.821.627

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	31/12/2023	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2024
Imprese controllate				2.047.905			2.047.905
Imprese collegate	1.911.124			(1.573.571)			337.553
Imprese cooperative e consorzi	22.875						22.875
Soci							

Altri	79.294	334.000				413.294
Arrotondamento						
Totale	2.013.293	334.000		474.334		2.821.627

Durante questo esercizio come detto in precedenza nella presente nota, è stato acquisito un ulteriore 16,67% della Società AC Immobiliare Srl portando la partecipazione da collegata al 50% a controllata al 66,67% riclassificando tale poste nella tabella sopra riportata.

Il residuo importo verso “altri” per la parte più significativa, è dato dalle cauzioni attive in particolare si evidenzia un ulteriore importo di Euro 333.000 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	7.526	218.461	100,00%	15.395
AC Immobiliare Srl	Bologna	100.000	(61.869)	38.131	66,67%	66.667
Totale						82.062

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.

Si segnala che, per quanto riguarda la partecipazione nella Società AC Immobiliare Srl, è stata portata a termine la preannunciata acquisizione delle quote pari al 25% del capitale sociale detenute da CME Consorzio da parte nostra e dell'altro socio Costruzioni Giovanni Neri s.r.l. portando la nostra quota attuale al 66,67% del CS.

La società AC Immobiliare s.r.l., attualmente partecipata dalla nostra Cooperativa nella misura del 66,67%, 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 ed è in procinto di realizzare una nuova iniziativa immobiliare denominata CM10AC in Castel Maggiore per la quale ha permutato terreni con la ns. Cooperativa per la costruzione di detta una nuova palazzina. La società è finanziata anche da un mutuo INTESA SAN PAOLO e i finanziamenti soci sono postergati al finanziamento Intesa San Paolo.

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	(9.531)	260.452	50,00%	104.119
Totale						104.119

Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza. I dati di bilancio si riferiscono al 31/12/2024.

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 e siamo tutt'ora in attesa del nuovo piano di sviluppo urbanistico territoriale.

La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa.

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 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	2.047.905	337.553	436.169	2.821.627
Totale	2.047.905	337.553	436.169	2.821.627

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.216.661
Crediti verso imprese controllate	2.047.905
Crediti verso imprese collegate	337.553
Crediti verso altri	436.169

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
UNICREDIT BANCA SPA	11.428
FI.BO. SPA	806.870
ASSICOOP BOLOGNA SPA	237.573
	(1)
Totale	1.216.661

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile
AC IMMOBILIARE Srl	2.047.905
Totale	2.047.905

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
PEGASO91 Srl	337.553
Totale	337.553

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
CAUZIONI ATTIVE	413.294
	436.169
Totale	436.169

Per quanto riguarda i “crediti immobilizzati verso altri” la voce più significativa è relativa al credito per cauzioni attive versato a Concave Immobiliare per partecipare all'asta del 25% della BOPAR ed ammonta ad euro 411.800, oltre ad euro 22.875 per prestito infruttifero Conscooper e euro 70 per cauzioni utenze.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
40.446.677	38.295.567	2.151.110

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 **20.039.789** e per Euro **15.243.446** agli oneri preoperativi su terreni edificabili i cui lavori di costruzione devono ancora iniziare, ma per i quali sono già in corso le fasi tecniche per addivenire al rilascio della concessione edilizia.

La voce delle rimanenze di **prodotti finiti** ammonta ad Euro **5.163.443** ed è variata rispetto all'esercizio precedente per la vendita nel corso dell'esercizio chiuso di alcune u.i., che risultavano non ancora assegnate/vendute.

L'importo più significativo di detta voce, risulta essere relativo alle u.i. assegnate in godimento a termine, ivi compresi gli alloggi con assegnazione a termine e opzione di riscatto.

Si rileva inoltre la vendita dell'area del comparto Navile (Bologna) denominata BO69 realizzando un buon margine di vendita per la ns. Cooperativa, e l'azzeramento della rimanenza di un diritto edificabile a Granarolo dell'Emilia a seguito di soppressione definitiva dello stesso.

Il significativo incremento delle rimanenze al netto del costo del venduto della suddetta area e delle u.i. a rimanenza, è dato dalla ripresa dell'attività che ci porta ad avere attualmente in corso di costruzione numero 6 cantieri.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.906.633	2.376.601	35.283.234
Prodotti finiti e merci	5.388.934	(225.491)	5.163.443
Totale rimanenze	38.295.567	2.151.110	40.446.677

Si precisa che il fondo obsolescenza magazzino al 31/12/2024 non ha subito variazioni ed ammonta ad euro 70.041.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.578.906	1.413.970	164.936

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	70.581	(34.020)	36.561	36.561	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	140.021	140.021	140.021	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	152.493	(135.660)	16.833	16.833	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.022.394	299.635	1.322.029	737.649	584.380
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	168.502	(105.040)	63.462	63.462	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.413.970	164.936	1.578.906	994.526	584.380

Sui crediti verso le Società collegate, segnaliamo i crediti commerciali verso la collegata Fallimento Pentagruppo 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.

La voce “crediti tributari” per la maggior parte del suo ammontare, si evidenzia il credito fiscale per bonus degli infissi sede da recuperare in 10 anni e i 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” per il suo ammontare più significativo pari ad Euro 41.124 sono relativi al credito che vantiamo verso la Cooperativa Murri per depositi cauzionali inerenti all'iniziativa SL9, incassato nei primi mesi del 2025.

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 31/12/2024 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	36.561	36.561
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	140.021	140.021
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	16.833	16.833
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.322.029	1.322.029
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	63.462	63.462
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.578.906	1.578.906

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. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2023		206.750	206.750
Utilizzo nell'esercizio		109	109
Accantonamento esercizio		1.048	1.048
Saldo al 31/12/2024		207.689	207.689

Il “fondo svalutazione crediti commerciali” è stato utilizzato nel 2024 per Euro 109 e incrementato per euro 1.048 il cui saldo ammonta ad euro 10.362.
Il restante importo si rileva nei seguenti importi: euro 194.000 fondo svalutazione crediti Soc. partecipate e per euro 3.327 fondo svalutazione crediti diversi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
9.331.739	10.201.258	(869.519)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	10.201.258	(869.519)	9.331.739
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.201.258	(869.519)	9.331.739

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 739.229 di ETF su obbligazioni.
La società in questo esercizio, non si è avvalsa della facoltà di valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel proprio patrimonio in base al loro valore di iscrizione, pertanto l'ammontare della riserva indisponibile di cui alla Legge 122/2022 non sarà più necessaria e verrà riportata a riserva straordinaria.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.544.317	10.817.215	1.727.102

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.816.031	1.727.478	12.543.509

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	1.184	(376)	808
Totale disponibilità liquide	10.817.215	1.727.102	12.544.317

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
199.026	165.189	33.837

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	108.908	37.472	146.380
Risconti attivi	56.281	(3.635)	52.646
Totale ratei e risconti attivi	165.189	33.837	199.026

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

Descrizione delle voci più significative	Importo
I ratei attivi sono relativi alle quote di int. Attivi da incassare su titoli obbligazionari	146.380
I risconti attivi sono relativi agli oneri pluriennali su mutui	34.254
Altri risconti attivi di ammontare non apprezzabile	18.392
	199.026

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.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
53.650.553	53.122.380	528.173

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	Decrementi		
Capitale	1.203.649	-	155		1.203.494
Riserva legale	13.471.654	54.121	-		13.525.775
Riserve statutarie	37.697.662	120.873	-		37.818.535
Altre riserve					
Varie altre riserve	562.857	-	-		562.857
Totale altre riserve	562.857	-	-		562.857
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	6.152	-	29.509		(23.357)
Utile (perdita) dell'esercizio	180.406	(180.406)	-	563.249	563.249
Totale patrimonio netto	53.122.380	(5.412)	29.664	563.249	53.650.553

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva legge 122/2022	562.857
Totale	562.857

	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Capitale sociale	1.203.494	1.203.649
Riserva legale	13.525.775	13.471.654
Altre Riserve	38.358.035	38.266.671
Utili (perdite) di esercizi precedenti		
Utili (perdita) dell'esercizio	563.249	180.406
Totale patrimonio netto	53.650.553	53.122.380

Si propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 563.249, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 dello Statuto: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 per Euro 16.897, il 30% a riserva legale indivisibile per Euro 168.975 e a riserva straordinaria (statutaria) indivisibile per Euro 377.377.
Per quanto riguarda la riserva ex L. 122/2022 ammontante ad euro 562.857, verrà nel corso del prossimo esercizio stralciata in quanto non più necessaria.

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	1.203.494	B
Riserva legale	13.525.775	B
Riserve statutarie	37.818.535	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	562.857	B
Totale altre riserve	562.857	B
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(23.357)	B
Totale	53.087.304	

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	6.152
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	(29.509)
Valore di fine esercizio	(23.357)

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

Come già riportato nella presente Nota Integrativa, al paragrafo “strumenti finanziari derivati”: 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 656.250 e mark to market positivo per Euro 16.376.

Nel 2023 è stato acceso 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 oggi con capitale residuo di 1.300.000 e mark to market negativo per Euro 39.733 portando per differenza il valore negativo di fine esercizio ad euro 23.357.

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	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	1.202.974	13.471.654	38.283.828	70.066	53.028.522
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	1		(170.241)		(170.240)
Altre variazioni					
- Incrementi	12.075		1.628.424		1.640.499
- Decrementi	11.401		1.475.340	70.066	1.556.807
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				180.406	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.203.649	13.471.654	38.266.671	180.406	53.122.380
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	(155)	54.121	91.364	(180.406)	(35.076)
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				563.249	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.203.494	13.525.775	38.358.033	563.249	53.650.553

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.286.412	3.067.158	1.219.254

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Strumenti finanziari derivati passivi		39.733		
Altri	3.067.158	1.179.521		
Fondo mutualistico per attività sociali				
Arrotondamento				

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni
Totale	3.067.158	1.219.254		

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	3.067.158	3.067.158
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	39.733	1.179.521	1.219.254
Totale variazioni	39.733	1.179.521	1.219.254
Valore di fine esercizio	39.733	4.246.679	4.286.412

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.

La voce "strumenti finanziari passivi" pari ad euro 39.733 è relativa alla creazione del Fondo strumenti finanziari derivati passivi di cui si è già data ampia spiegazione.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2024, pari a Euro 4.246.679 risulta così composta:

Fondi rischi:

per Euro 571.313 Fondo rischi ex articolo 1669 C.C. (DLgs. 122/2005) accoglie gli accantonamenti effettuati per la responsabilità del costruttore e utilizzato nell'esercizio per euro 9.006. 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 167.075 Fondo controversie legali. Fondo stanziato a fronte delle vertenze giudiziarie o stragiudiziali attivate nei confronti della Cooperativa, prevalentemente per problematiche inerenti i cantieri consegnati. Il fondo è stato utilizzato per euro 1.139. L'importo del fondo è calcolato in base alla valutazione del rischio fornita dai nostri legali.

Per euro 115.062 Fondo Manutenzione e ripristino beni gratuitamente devolvibili. 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 stanziate imposte anticipate stante il regime di indeducibilità di tali costi.

Per euro 2.400.000 Fondo rischi aree in sviluppo urbanistico, importo stanziato 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. Tale fondo ha subito un incremento nell'esercizio chiuso pari ad euro 1.000.000.

Per euro 300.000 Fondo manutenzione immobili in godimento accantonati per future manutenzioni sugli immobili concessi in godimento dalla Cooperativa e ha subito un incremento pari ad euro 150.000.

Per euro 65.629 Fondo rischi su partecipazioni: ammonta a Euro 65.629 e non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Per euro 627.600 Fondo Ammortamento finanziario proprietà indivisa per immobili costruiti su area in diritto di superficie per 99 anni - ed è stata incrementata come di consueto per la quota 2024 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
525.794	512.268	13.526

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	512.268
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.422
Utilizzo nell'esercizio	(23.896)
Totale variazioni	13.526
Valore di fine esercizio	525.794

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 incremento per Euro 37.422 e un decremento pari ad euro 23.896 relativo alla quota della dipendente dimessasi per raggiunta età pensionabile,

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 ai sensi dell'art.2120 c.c., verso i dipendenti in forza a tale data, al netto dei decrementi nell'esercizio 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
27.345.775	25.141.535	2.204.240

Variazioni e scadenza dei debiti

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	7.053.510	(300.887)	6.752.623	6.752.623	-
Debiti verso banche	11.945.006	(1.990.331)	9.954.675	1.591.460	8.363.215
Acconti	1.592.680	2.351.998	3.944.678	3.638.678	306.000
Debiti verso fornitori	2.329.483	1.632.771	3.962.254	3.672.537	289.717
Debiti verso imprese controllate	22.861	213.754	236.615	236.615	-
Debiti tributari	88.816	389.575	478.391	478.391	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.889	4.186	66.075	66.075	-
Altri debiti	2.047.290	(96.826)	1.950.464	193.292	1.757.172
Totale debiti	25.141.535	2.204.240	27.345.775	16.629.671	10.716.104

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.

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

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

I debiti più rilevanti al 31/12/2024 risultano così costituiti:

La voce "Debiti verso banche" rappresenta il saldo del debito verso banche al 31/12/2024, pari a Euro 9.954.675, 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 31/12/2024 per Euro 3.944.678.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. L'importo di Euro 3.962.254 comprende anche Euro 984.289 per fatture da ricevere. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla maggior produzione effettuata.

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

DEBITI VERSO CONTROLLATE		
Denominazione	SALDO 2024	SALDO 2023
Ansaloni Energy Srl c/c finanziario	236.615	22.861
TOTALI	236.615	22.861

Non si rilevano debiti verso collegate e controllanti.

La voce "Debiti tributari" ammontante ad euro 478.391 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).

In tale voce, sono iscritti debiti per Erario C/Irpef ritenute dipendenti per Euro 30.436 Erario C/Irpef ritenute lavoro autonomo e collaboratori per Euro 61.211, Erario c/anticipo su TFR dipendenti per Euro 481, Erario c/rit. su riv. Grat. Cap. Soc. L59/92 euro 12, tutti riferiti a ritenute operate nel mese di dicembre 2024 e versate in gennaio 2025 oltre alle poste: Erario c/IRAP per Euro 99.768 - Erario c/IRES 286.483 al netto di acconti e crediti.

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

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 109.029.

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 31/12/2024 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	6.752.623	6.752.623
Debiti verso banche	9.954.675	9.954.675
Acconti	3.944.678	3.944.678
Debiti verso fornitori	3.962.254	3.962.254
Debiti verso imprese controllate	236.615	236.615
Debiti tributari	478.391	478.391
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	66.075	66.075
Altri debiti	1.950.464	1.950.464
Debiti	27.345.775	27.345.775

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		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	6.752.623	6.752.623
Debiti verso banche	6.651.540	3.303.135	9.954.675
Acconti	-	3.944.678	3.944.678
Debiti verso fornitori	-	3.962.254	3.962.254
Debiti verso imprese controllate	-	236.615	236.615
Debiti tributari	-	478.391	478.391
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	66.075	66.075
Altri debiti	-	1.950.464	1.950.464
Totale debiti	6.651.540	20.694.235	27.345.775

Movimentazione dei mutui e prestiti

Banca erogante tipo rata	Debito residuo31/12 /2023	Erogazioni	Rimborsi	Debito residuo31/12 /2024	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
BANCA DI BOLOGNA	1.779.894		102.638	1.677.256	104.730	2038	T.V.	Ip. 1 gr.
BANCA DI BOLOGNA chirog.	1.120.960		401.584	719.376	408.455	2026	T.V.	chirografo
BANCA DI BOLOGNA	1.065.000		1.065.000	0		2035	T.V.	Ip. 1 gr.

Banca erogante tipo rata	Debito residuo 31/12 /2023	Erogazioni	Rimborsi	Debito residuo 31/12 /2024	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
BANCO BPM	373.477		29.050	344.426	29.943	2034	T.V.	Ip. 1 gr.
BANCO BPM chirogr.	2.000.000		2.000.000	0	0	2028	T.V.	chirografo
BPER	91.340		91.340	0	0	2024	T.V.	Ip. 1 gr.
EMILBANCA	1.461.234		68.712	1.392.523	78.545	2038	T.V.	Ip. 1 gr.
MPS	204.703		19.946	184.758	20.935	2032	T.V.	Ip. 1 gr.
MPS	927.147		64.571	862.577	66.640	2032	T.V.	Ip. 1 gr.
INTESA SAN PAOLO chirogr.	1.031.250		375.000	656.250	375.000	2026	T.V.	chirografo
INTESA SAN PAOLO	1.500.000		200.000	1.300.000	200.000	2031	T.V.	Ip. 1 gr.
INTESA SAN PAOLO	390.000		0	390.000	0	2026	T.V.	Ip. 1 gr.
MPS	0	500.000		500.000	0	2054	T.V.	Ip. 1 gr.
BPM	0	2.000.000	72.491	1.927.509	307.213	2030	T.V.	Ip. 1 gr.
TOTALI	11.945.006	2.500.000	4.490.332	9.954.675	1.591.460			

1) Valutato al costo ammortizzato

La quota inerente i mutui e prestiti oltre 5 anni è pari a Euro 3.922.120. Si segnala che il finanziamento di originali 2.000.000 da Banco BPM è assistito da garanzia di MCC L. 662/96 per l'80%

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2023	7.053.510
Versamenti del periodo	615.468
Interessi capitalizzati	77.032
Prelievi	993.387
Saldo al 31/12/2024	6.752.623

Il saldo comprende l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2024 per Euro 6.752.623 e per interessi maturati sul medesimo al 31/12/2024 e accreditati ai soci con valuta 01/01/2024 per Euro 77.032 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
2024	6.752.623

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

DEPOSITO IN EURO	TASSO LORDO 01/01 – 31/12/2024
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 2024 era fissato a Euro 76.163,77, nel gennaio 2025 tale importo massimo è stato aggiornato per i prossimi 3 anni ad euro 87.473,25. 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	31/12/2024
A	Valore del prestito sociale	6.752.623
B	Patrimonio netto di riferimento	53.122.380
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 2,96 (al 31/12 /2024, in linea con l'anno precedente.)

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA	
Patrimonio Netto	53.650.553
Debiti mlt inclusi acconti	10.716.104
Totale Patrimonio Netto+Mlt	64.366.657
Immobilizzi	21.745.615
Indice Struttura	2,96

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
	6.752.623
Totale	6.752.623

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
37.746	53.067	(15.321)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	42.352	(13.325)	29.027
Risconti passivi	10.715	(1.996)	8.719
Totale ratei e risconti passivi	53.067	(15.321)	37.746

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	37.746
	37.746

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.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
15.051.131	8.295.457	6.755.674

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.200.473	12.740.013	(539.540)
Variazioni rimanenze prodotti	2.151.110	(4.753.773)	6.904.883
Altri ricavi e proventi	699.548	309.217	390.331
Totale	15.051.131	8.295.457	6.755.674

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. Il totale della produzione è superiore rispetto all'anno precedente per effetto della vendita di area come già menzionato nella presente Nota Integrativa e il margine positivo delle rimanenze tiene conto dell'incremento dato dalla prosecuzione dei lavori relativi ai vari cantieri in corso.

Tra gli "altri ricavi" si rileva per la voce più significativa la conclusione della transazione con "Sapaba" relativamente all'iniziativa SL8 e i proventi per ricavi degli affitti attivi su beni strumentali oltre ai servizi prestati alle società partecipate.

I contributi in conto esercizio sono i seguenti:

- per un importo di Euro 7.934 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	11.235.590	304.543	10.931.047
Vendite e prestazioni a soci	964.883	12.435.470	(11.470.587)
Totale	12.200.473	12.740.013	(539.540)

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 e prestazioni a terzi	11.230.000
Vendite e prestazioni a soci	259.600
Prestazioni di servizi	5.590
Fitti attivi	705.283

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Totale	12.200.473

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati		100
Totale		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	12.200.473
Totale	12.200.473

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

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.726.066	8.240.922	5.485.144

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	661.715	118.499	543.216
Servizi	10.382.113	6.460.755	3.921.358
Godimento di beni di terzi	35.005	33.164	1.841
Salari e stipendi	675.250	644.333	30.917
Oneri sociali	198.082	189.619	8.463
Trattamento di fine rapporto	61.375	56.405	4.970
Trattamento quiescenza e simili	5.675	5.454	221
Altri costi del personale	4.077	2.691	1.386
Ammortamento immobilizzazioni materiali	178.416	190.431	(12.015)
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.048		1.048
Accantonamento per rischi	1.000.000		1.000.000
Altri accantonamenti	160.909	160.909	
Oneri diversi di gestione	362.401	378.662	(16.261)
Totale	13.726.066	8.240.922	5.485.144

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 661.715 e comprende l'acquisto in permuta con la ns. partecipata AC IMMOBILIARE Srl di quota pari ad 1/3 di area edificabile in Castelmaggiore per euro 646.000.

Costi per servizi

Questa voce pari a Euro 10.382.113 per gli importi più significativi, comprende costi per costruzione immobili ammontanti ad euro 8.690.575 al netto della permuta avvenuta con AC IMMOBILIARE Srl che ha interessato l'acquisto dalla medesima Società di quota indivisa pari ad 1/3 di lottizzazione edificabile in Castelmaggiore e la vendita da parte nostra del lotto denominato CM10AC per il quale era già stata ritirata la concessione edificatoria che sta provvedendo a costruire direttamente la ns. partecipata. I costi per manutenzioni immobili ammontano per 101.606; inoltre costi per servizi di interesse generale per Euro 300.684 compensi sindaci e consiglieri per Euro 307.254, collaborazioni professionali di terzi per 86.008, altri costi del personale per Euro 54.597.

Godimento di Beni di terzi

La voce, per Euro 35.005 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.

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 179.464 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 2024 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 2024 si è effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti di Euro 1048.

Accantonamento Fondo Rischi

Per l'anno 2024 vi è stato un accantonamento pari ad euro 1.000.000 come già riportato nella presente Nota Integrativa, prudenzialmente stanziato in questo esercizio per tenere conto di potenziali minori edificabilità con conseguente riduzione della marginalità nelle aree ancora in via di sviluppo.

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 novantanovenale e Euro 150.000 per future manutenzione degli immobili assegnati in godimento.

Oneri diversi di gestione

Nei complessivi Euro 362.401 segnaliamo imposta IMU per complessivi Euro 171.215, costi su immobili assegnati e rogitati anni prec. Euro 25.782, tasse non sul reddito dell'esercizio per Euro 40.410, comprensiva dell'imposta di bollo su titoli, contributi associativi per Euro 29.886, erogazioni liberali ART BONUS Euro 31.000 (il cui credito d'imposta pari al 65% è iscritto tra gli altri proventi) altri oneri diversi di gestione per 64.108.

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	675.250	198.082	67.050
Totale	675.250	198.082	67.050

Il personale al 31/12/2024 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.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(155.251)	180.886	(336.137)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione	25.741	233.041	(207.300)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	348.677	244.408	104.269
Proventi diversi dai precedenti	483.058	329.766	153.292
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.012.727)	(626.329)	(386.398)
Totale	(155.251)	180.886	(336.137)

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi				25.741
				25.741

Questa voce accoglie i dividendi ricevuti da Assicoop, Unicredit, Bper, Emilbanca e Banca di Bologna. Nel conto economico i proventi da partecipazione in imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i proventi da partecipazione in altre imprese.

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	25.741
Totale	25.741

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	518.840
Altri	493.887
Totale	1.012.727

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi medio credito					518.840	518.840
Interessi su finanziamenti	13.908				3.622	17.530
Altri oneri su operazioni finanziarie					78.659	78.659
Minusvalenze					397.698	397.698
Totale	13.908				998.819	1.012.727

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Oneri finanziari						
Int e min/su finanziamenti	13.908			78.659	920.160	1.012.727
TOTALE	13.908			78.659	920.160	1.012.727

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono indicati Euro 77.032 relativi agli interessi di competenza 2024 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 2024 sono inferiori all'ammontare calcolato con riferimento alla misura prevista.

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono inclusi inoltre per Euro 281.958 gli interessi passivi corrisposti per i mutui ipotecari relativi agli immobili abitativi assegnati in godimento anche temporaneo ai soci, come descritti nello stato patrimoniale alla voce D4), il residuo essendo dato da finanziamenti chirografari e da mutui a Sal sugli interventi in corso.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					273.178	273.178
Interessi su titoli					61.719	61.719
Interessi bancari e postali					407.895	407.895
Interessi su crediti commerciali	75.159		4			75.163
Altri proventi					13.780	13.780
Totale	75.159		4		756.572	831.735

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 segna un saldo negativo di Euro 155.251. Si segnala peraltro che in tale saldo sono ricompresi Euro 13.780 di utili su negoziazione titoli e Euro 397.698 di minusvalenze per negoziazione di titoli obbligazionari. La Cooperativa infatti ha provveduto, vista l'incertezza sulla tendenza dei mercati finanziari, a negoziare i titoli con le scadenze più lunghe per ridurre la durata del portafoglio titoli e renderlo più flessibile. Al netto di tali operazioni straordinarie, la gestione finanziaria presenta un saldo positivo di Euro 228.667.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(64.190)	(13.483)	(50.707)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		36.517	(36.517)
Totale		36.517	(36.517)

Non si rilevano rivalutazioni in questo esercizio.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di partecipazioni		50.000	(50.000)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	64.190		64.190
Totale	64.190	50.000	14.190

Svalutazione di titoli ricompresi nell'attivo circolante, per allinearli al valore di mercato al 31/12/2024. Diversamente dall'esercizio precedente, non si è usufruito della deroga per non svalutare i titoli detenuti nell'attivo circolante.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
542.375	41.532	500.843

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	561.000	79.790	481.210
IRES	420.000	34.790	385.210
IRAP	141.000	45.000	96.000
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti	(18.625)	(38.258)	19.633
Totale	542.375	41.532	500.843

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).

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.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.105.624	
Onere fiscale teorico (%)	24	265.350
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Accantonamento fondo rischi	1.150.000	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Variazioni in aumento	915.376	
Variazioni in diminuzione	(1.421.000)	
Totale	644.376	
Imponibile fiscale	1.750.000	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		420.000

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote;
- le imposte correnti accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti, tenendo conto della natura delle norme riguardanti le cooperative, sono espone, al netto degli acconti e delle ritenute nella voce "Crediti tributari" o "Debiti tributari" a seconda che il saldo risulti a credito o a debito;
- l'ammontare delle imposte anticipate e differite relative alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse ai fini fiscali, calcolate sulla base dell'aliquota fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio e riviste ogni anno per tenere conto delle variazioni nella situazione patrimoniale ed economica della società e delle variazioni delle aliquote fiscali;
- Le imposte anticipate vengono contabilizzate solo e nella misura in cui si ritiene con ragionevolezza che negli esercizi futuri in cui si riverseranno vi sia materia imponibile tale da consentire un loro recupero;

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

- esista una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale le stesse sono utilizzabili secondo la normativa tributaria;
- le perdite in oggetto derivano da circostanze ben identificate, ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno;

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.431.481	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	133.828
Costi non rilevanti ai fini IRAP	183.903	
Totale variazioni in aumento	183.903	
Imponibile Irap	3.615.384	
Imposta Irap	3,9	141.000
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	

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

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 2024, 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Dirigenti	1	1	(1)
Quadri	1	1	(1)
Impiegati	11	11	(11)
Totale	13	13	(13)

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	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	11	12	(1)
Lavoratori ordinari non soci	2	1	1
Totale	13	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	228.778	25.324

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 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, valore nominale
Soci Cooperatori	10.419	1.203.649	74	12.950	1.203.494
Totale	10.419	1.203.649	74	12.950	1.203.494

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

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	5.362.031
di cui nei confronti di imprese controllate	33.333
di cui nei confronti di imprese collegate	425.000

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	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Fideiussioni prestate a imprese collegate	425.000	450.000	(25.000)
Fideiussioni prestate a imprese controllate	33.333	(0)	33.333
Altre garanzie prestate a favore di terzi	4.903.698	2.881.492	2.202.206
	5.362.031	3.331.492	2.030.539

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

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

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

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

Imprese collegate

Pegaso Srl: garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per euro 425.000;

Imprese controllate

AC IMMOBILIARE srl: garanzie verso banche per euro 33.333;

Altre garanzie prestate a favore di terzi

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

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

Nei primi mesi del 2025 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget. Si segnalano l'acquisto di un terreno edificabile in Casalecchio di Reno, con Permesso di Costruire già rilasciato e che sarà avviato nel corso del 2025. Si segnala inoltre che la Cooperativa, unitamente ad altri operatori, ha partecipato nel 2024 a Bando 'Reinventing Cities' per la riqualificazione di area dismessa in Bologna e nel 2025 parteciperà alla selezione per la fase finale di tale gara.

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 656.250 e mark to market positivo per Euro 16.376.

Nel 2023 è stato acceso 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 oggi con capitale residuo di 1.300.000 e mark to market negativo per Euro 39.733.

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	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi (A1)	12.200.473	964.883	7.91

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 31/12/2024 i soci effettivi della Cooperativa sono 10.397. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 2024 sono state presentate n. 74 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 contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e precisamente contributi in conto esercizio per un importo di Euro 7.934 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 31/12/2024	Euro	563.249
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	16.897
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	168.975
a riserva straordinaria	Euro	377.377

Si procede, inoltre, a riportare nella riserva straordinaria l'importo di € 562.857,00 che lo scorso esercizio era classificato nella riserva indisponibile ex L. 122/2022, non essendosi ricorso, nel presente esercizio, alla deroga sulla valutazione dei titoli permessa dalla stessa norma.

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.

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 31/12/2024

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

Care Socie, Cari Soci,

Il bilancio 2024 presenta un utile di esercizio di Euro 563.249, ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per Euro 1.340.373 e stanziato imposte dirette per Euro 542.375.

Questo bilancio si inserisce in un periodo di grandi cambiamenti e di forte instabilità.

Il bilancio di un'impresa è un esercizio di equilibrio, nell'anno di riferimento in generale, ma soprattutto, nel nostro caso, tendendo a perpetuarsi nel tempo.

Ed è questa la filosofia che sta alla base della chiusura del bilancio 2024 favorevolmente influenzato da un fatto puntuale e non ripetibile (vendita Lotto terreno Navile) che oltre a produrre un utile finale importante accantona risorse importanti per produrre effetti stabilizzanti negli esercizi successivi.

Come scriviamo sulla nostra rivista: "la casa è il nostro mondo" e "il mondo è la nostra casa", all'interno di questo ci sta la nostra attività caratteristica, quella di assegnare case in vendita e in godimento, ma anche altre attività: iniziative culturali e conviviali, come il Concerto di fine anno, borse di studio a favore di studenti meritevoli, viaggi studio a favore di Soci, attività di solidarietà a favore di associazioni ed enti (attraverso la nostra Fondazione OVIV).

Per rimanere in tema anche questa è una cosa che si tiene in equilibrio, che si deve tenere in equilibrio all'interno dei numeri della Cooperativa.

Nel fare questo e nell'andarne giustamente orgogliosi di come riusciamo a tenere insieme tutte queste cose non dobbiamo mai dimenticare che la nostra attività principale è comunque quella di fare case per i nostri Soci, perché solo questo ci consente l'accensione e il moto che tiene insieme tutte le nostre iniziative e attività e che rappresentano un'esaltazione del nostro essere orgogliosamente Cooperativa.

La situazione economica e il mercato immobiliare

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nel 2024 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,7% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 1,0%, nell'ambito di un quadro economico che risente delle tensioni internazionali (conflitto in Ucraina e in Medio Oriente) in un quadro di forte incertezza geopolitica. Le previsioni per il 2025 sono di una crescita ridotta con una stabilità del tasso di inflazione.

Il mercato immobiliare nel 2024 ha registrato scambi in leggero incremento (+1% circa) rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 719 mila le abitazioni compravendute nell'anno. In provincia di Bologna le compravendite sono state 14.754 nel 2024 (+0,7% rispetto all'anno precedente) Si continua a rilevare la tendenza ad un moderato aumento dei prezzi delle abitazioni e si rilevano ulteriori aumenti nei canoni di locazione, in una situazione di carenza di offerta.

Andamento della gestione

Anche nel 2024 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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

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:

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 30

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 21 - di cui 21 diretti e 0 indiretti

Alloggi riassegnati in godimento n. 9

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 6,3 milioni di Euro

Riepiloghiamo le assegnazioni in proprietà e godimento nel triennio:

Anno	2022	2023	2024
Proprietà	17	29	21
Godimento con opzione di riscatto e a termine	0	0	0
Godimento a termine	5	9	9
TOTALE	22	38	30

Conto economico riclassificato

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valore della produzione (A)	15.051.131	8.295.457	9.990.937
Costi esterni (B escluso. B9,B10,B12,B13)	(11.441.234)	(6.991.080)	(8.748.030)
Valore Aggiunto	3.609.897	1.304.377	1.242.907
Costo del lavoro (B9)	(944.459)	(898.502)	(918.211)
Margine Operativo Lordo	2.665.438	405.875	324.696
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (B10, B12, B13)	(1.340.373)	(351.340)	(410.311)
Risultato Operativo (A-B)	1.325.065	54.535	(85.615)
Proventi (Oneri) finanziari netti (C)	(155.251)	180.886	339.534
Risultato Ordinario	1.169.814	235.421	253.919
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(64.190)	(13.483)	(111.191)
Risultato prima delle imposte	1.105.624	221.938	142.728
Imposte sul reddito	(542.375)	(41.532)	(72.662)
Risultato netto	563.249	180.406	70.066

La Cooperativa nel 2024 ha avuto un fatturato analogo rispetto all'anno precedente, anche se lo stesso è influenzato da una vendita eccezionale di un terreno edificabile. Il valore della produzione è sensibilmente cresciuto, per via della intensa produzione nei cantieri in corso che non sono stati rogitati nell'anno. Si è conseguito un margine operativo lordo di forte rilievo.

La gestione finanziaria segna un saldo negativo di Euro 155.251. Si segnala peraltro che in tale saldo sono ricompresi Euro 13.780 di utili su negoziazione titoli e Euro 397.698 di minusvalenze per negoziazione di titoli obbligazionari. La Cooperativa infatti ha provveduto, vista l'incertezza sulla tendenza dei mercati finanziari, a negoziare i titoli con le scadenze più lunghe per ridurre la durata del portafoglio titoli e renderlo più flessibile. Al netto di tali operazioni straordinarie, la gestione finanziaria presenta un saldo positivo di Euro 228.667

Si evidenzia che in questo esercizio la Cooperativa NON 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,

Si esprime in termini di indici il risultato economico della Cooperativa

	2024	2023	2022	2021	2020
ROS	8,8%	0,7%	-0,9%	3,9%	0,3%
ROE	1,0%	0,3%	0,1%	0,3%	0,3%

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

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** è ampiamente positivo.

2020 Euro/mln 1,168

2021 Euro/mln 1,550

2022 Euro/mln 0,325

2023 Euro/mln 0,405

2024 Euro/mln 2,665

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

		Fatturato		Valore produzione		Soci conto acconti
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
2024	Euro	12.200.473	Euro	15.051.131	Euro	3.944.678

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024 è la seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Depositi bancari	12.543.509	10.816.031	5.122.272
Denaro e altri valori in cassa	808	1.184	619
Azioni proprie			
Disponibilità liquide	12.544.317	10.817.215	5.122.891
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.331.739	10.201.258	11.174.091
Quota a breve debiti vs banche (entro 12 mesi)	(1.591.460)	(1.692.127)	(1.440.069)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	(6.752.623)	(7.053.510)	(8.051.479)
Debiti finanziari a breve termine	(8.344.083)	(8.745.637)	(9.491.548)
Posizione finanziaria netta a breve termine	13.531.973	12.272.836	6.805.434
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(8.363.215)	(10.252.879)	(8.074.665)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	1.578.906	1.413.970	1.792.812
Posizione fin. netta a medio e lungo termine	(6.784.309)	(8.838.909)	(6.281.853)
Posizione finanziaria netta	6.747.664	3.433.927	523.581

La posizione finanziaria netta è in forte miglioramento e resta ampiamente positiva sia a breve termine che a medio lungo termine.

Situazione patrimoniale riclassificata

dati in migliaia di Euro

Attività'	2024	2023	2022	2021	2020
Immobilizzazioni	21.746	21.003	21.092	22.315	24.006
Rimanenze al netto acconti	36.501	36.703	40.409	38.307	33.074
Crediti e ratei attivi	1.778	1.579	1.944	2.401	2.552
Liquidità	21.876	21.017	16.297	22.221	25.872
Totale	81.901	80.302	79.742	85.244	85.504
Passività	2024	2023	2022	2021	2020
Patrimonio netto	53.651	53.122	53.029	52.870	52.682
Fondi rischi e Tfr	4.812	3.579	3.405	3.367	4.399
Debiti a medio lungo termine	10.410	12.148	10.518	14.158	16.018
Debiti a breve	13.028	11.453	12.790	14.849	12.405
Totale	81.901	80.302	79.742	85.244	85.504

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	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità immediata (liquidità/debiti b.t.+ prestito)	1,68	1,84	1,27	1,50
Liquidità differita (circolante/debiti)	2,57	2,51	2,52	2,17
Indice di indebitamento (debiti/totale attivo)	0,29	0,29	0,29	0,34
Copertura immobilizzi con patrimonio netto e fondi	2,69	3,18	2,68	2,52

Si conferma la solidità patrimoniale e finanziaria della Cooperativa. Gli indici patrimoniali sono tutti a livelli ottimali. La liquidità disponibile è pari al 168% del totale di debiti a breve e prestito sociale. L'indice di struttura finanziaria (come definito dal provvedimento Banca d'Italia del 8/11/2016) è pari a 2,96.

Adeguatezza 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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

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	31/12/2024	31/12/2023	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	57.183
Macchine elettroniche e impianti	2.949

E' stato, inoltre, acquistato un terreno edificabile in Castel Maggiore (BO), per € 646.000.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Edilizia ecologica: anche nel corso del 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, Parte dei crediti fiscali acquisiti sono stati ceduti alla nostra Cooperativa, a prezzo di mercato. Nel 2024 con il venir meno dei bonus fiscali non vi sono state occasioni di lavoro, il bilancio ha chiuso comunque in utile per via degli interessi attivi maturati sulla liquidità. Il valore della nostra partecipazione è sensibilmente inferiore al patrimonio netto.

La società **AC Immobiliare S.r.l.**, già partecipata dalla nostra Cooperativa nella misura del 50%, è divenuta controllata al 66,67% in seguito all'acquisizione delle quote del 25% detenute da CME Consorzio da parte nostra e dell'altro socio Costruzioni Giovanni Neri s.r.l.. Abbiamo altresì acquistato i crediti per finanziamento soci da parte del CME, con pagamento sotto la pari.

La società è proprietaria di spazi commerciali in parte affittati nell'intervento realizzato in Calderara di Reno. Nell'esercizio 2024 ha permutato con la nostra Cooperativa un lotto in Castelmaggiore con lotto già concessionato, dove nel 2025 intende avviare i lavori di costruzione, con previsione di redditività positiva. La perdita dell'esercizio 2023 è stata coperta con utilizzo di parte dei finanziamenti soci

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.

La Società **Pentagruppo 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.

ALTRE PARTECIPAZIONI

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

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

RAPPORTI COMMERCIALI							
ESERCIZIO 2024							
	CONTROLLATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI	RICAVI
	Denominazione Sede						
1)	Ansalmi Energy Srl a socio unico	100%	3.660	0	0	0	3.000
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	66,67%	136.361	0	0	646.000	791.490
	Totali		140.021	0	0	646.000	794.490

ESERCIZIO 2024							
	COLLEGATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI	RICAVI
	Denominazione Sede						
1)	Pegaso 91 Srl	50%	3.660	0	0	0	3.000

Totali	3.660	0	0	0	0
totali complessivi	143.681	0	0	646.000	797.490

RAPPORTI FINANZIARI						
ESERCIZIO 2024						
CONTROLLATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	INTERESSI e ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede						
1) Ansaloni Energy Srl a soc.unico	100%	0	236.615	0	13.908	66.898
2) A.C. IMMOBILIARE SRL	66,67%	2.047.905	0	33.333	0	0
totali		2.047.905	236.615	0	13.908	66.898

ESERCIZIO 2024						
COLLEGATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	INTERESSI e ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede						
1) Pegaso 91 Srl	50%	337.553	0	425.000	0	0
totali		337.553	0	450.000	0	0
totali complessivi		2.385.458	236.615	458.333	13.908	66.898

Si precisa che, per quanto riguarda i rapporti commerciali intrattenuti con la ns. partecipata AC Immobiliare Srl, la parte più significativa dei "costi" e dei "ricavi" di questo esercizio è relativa alla permuta dei terreni avvenuta per entrambe le parti a valori di costo. Inoltre, la voce "proventi" finanziari con la ns. partecipata Ansalony Energy Srl accoglie lo sconto su acquisto di crediti fiscali.

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 informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

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 656.250 e mark to market positivo per Euro 16.376.

Nel 2023 è stato acceso 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 oggi con capitale residuo di 1.300.000 e mark to market negativo per Euro 39.733 portando per differenza il valore negativo di fine esercizio ad euro 23.357. 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 2025 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget. Si segnalano l'acquisto di un terreno edificabile in Casalecchio di Reno, con Permesso di Costruire già rilasciato e che sarà avviato nel corso del 2025. Si segnala inoltre che la Cooperativa, unitamente ad altri operatori, ha partecipato nel 2024 a Bando 'Reinventing Cities' per la riqualificazione di area dismessa in Bologna e nel 2025 parteciperà alla selezione per la fase finale di tale gara.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa in data 18 dicembre 2024 ha approvato il Budget 2025 e il piano industriale 2025/2026. Il piano prevede l'avvio della costruzione di 47 alloggi diretti e 14 indiretti nel 2026, in particolare a Calderara di Reno, Casalecchio e Castelmaggiore, San Lazzaro di Savena e, e il completamento di 66 alloggi in corso a San Lazzaro di Savena, Castelmaggiore Zola Predosa e Calderara. Per il 2025 il budget prevede un aumento del fatturato, con stabilità del valore della produzione. Nella tabella seguente sono riepilogate le assegnazioni di alloggi previste dal piano:

Dati del piano industriale	2025		2026		Totale	
	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.
Assegnazioni	37	6	24	8	61	14

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 statuari, in conformità con il carattere cooperativo della Società". 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, **ai sensi dell'articolo 2513, comma 1, lettera a) del Codice civile**:

Descrizione ricavi	Valore Esercizio 2024	Valore Esercizio 2023
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi VOCE A1)	12.200.473	12.740.013
DI CUI VOCE A1 a):	DI CUI VERSO I SOCI	DI CUI VERSO I SOCI
Assegnazione in proprietà ai soci	259.600	11.741.421
Vendite ai soci		
Canoni di godimento per assegnazioni in affitto temporaneo e permanente	705.283	694.049
TOTALE VOCE A1 a) VERSO SOCI	964.883	12.435.470
Percentuale	7,91%	97,61%

Si nota che nel 2024, per effetto di vendite di terreni, la percentuale dei ricavi verso i Soci sulla voce A1) del Bilancio non supera, diversamente dagli anni precedenti, il 50% anche a causa delle poche stipule perfezionate nell'esercizio. Si evidenzia, peraltro, che tutte le assegnazioni di alloggi sono state effettuate a favore di soci, e si ritiene che nel 2025 vi sarà assoluta prevalenza dei ricavi verso soci sul totale della voce A1).

La Cooperativa resta naturalmente tra le cooperative a mutualità prevalente, essendosi comunque verificata la condizione di cui all'art. 2513 c.c. nell'anno precedente e rispettando tutte le previsioni di cui all'art. 2514 c.c.

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. 6 in:

- Bologna, **PARK** Via Aldo Cividali;
- Monte San Pietro (BO), **MSP1** Via Sandro Pertini
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL8**, Via Galletta
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL9ABC**, Via Galletta

Abbiamo consegnato **5** 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
- San Lazzaro di Savena (BO), **SLAFF** Via Galletta

Per conto della nostra Società collegata A.C. Immobiliare Srl, sono state invece consegnate **5** unità immobiliari in Calderara di Reno (BO), Via Iotti (5 garages + 1 negozio in locazione).

Sono avvenute le stipule notarili dei seguenti interventi:

- n. 1 rogito per 1 garage in Bologna – Via Aldo Cividali (PARK)
- n. 1 alloggio in Monte San Pietro (BO) – Via Pertini (MSP1)
- n. 2 garages in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL8)
- n. 2 cantine/depositi in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9ABC)

Inoltre per conto della collegata **A.C. Immobiliare S.r.l.** abbiamo stipulato n. 5 unità immobiliari (garages) in Calderara di Reno, Via Iotti.

Si è inoltre stipulato **n. 1 contratto di mutuo individuale** per Socio assegnatari.

Abbiamo regolarmente presentato, in data 5 giugno 2024, **all'Albo delle Cooperative d'Abitazione**, Albo istituito con la Legge n. 59 del 31/01/1992, la documentazione relativa all'attività svolta nel 2023.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

In data 23 luglio 2024, 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 31/12/2024 i soci effettivi della Cooperativa sono **10.397**. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel **2024** sono state presentate n. **74** 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 2024 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 **2024**, sono riportati nella seguente tabella:

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/11-31/12/2024
➤ 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 **31/12/2024** del Prestito Sociale è la seguente:

DA	A	IMPORTO
0,01	2.500,00	223.165
2.500,01	15.000,00	847.667
15.000,01	30.000,00	1.010.103
30.000,01	Limite max	4.594.655
Totale al netto degli interessi lordi liquidati al 31/12/2024 pari a Euro 77.032		6.675.590

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

01/01/2024	Incr.	Per int.netti	r.a.	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
7.053.510	57.004	20.028		615.468	993.387	6.752.623

Il numero dei libretti accesi al 31/12/2024 è di 950. Si segnala che il prestito sociale al 31/12/2024 per Euro 962.927 è relativo a versamenti per le liste di prenotazione sugli interventi, con 140 prenotazioni.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C., si segnala che nei primi mesi del 2025 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 563.248,85 come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2024	Euro	563.248,85
Destinazione (Art. 20 Statuto):		
A fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	16.897,47
Attribuzione:		
30% a riserva legale indivisibile	Euro	168.974,66
A riserva straordinaria (statutaria) indivisibile	Euro	377.376,73

Si procede, inoltre, a riportare nella riserva straordinaria l'importo di **€ 562.857,00** che lo scorso esercizio era classificato nella riserva indisponibile ex L. 122/2022, non essendosi ricorso, nel presente esercizio, alla deroga sulla valutazione dei titoli permessa dalla stessa norma.

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 26 marzo 2025

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 31/12/2024 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 2024 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 2024 è stato approvato dall'organo di amministrazione in data 26/03/2025, 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.

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

Nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla gestione per l'esercizio 2024 è indicata la suddivisione dei ricavi della Cooperativa negli esercizi 2024 e 2023. Come viene documentato dagli Amministratori, si può affermare che la nostra Cooperativa resta tra le cooperative a mutualità prevalente, essendosi comunque verificata la condizione di cui all'art. 2513 c.c. nell'anno precedente e rispettando tutte le previsioni di cui all'art. 2514 c.c., 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 2024 come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 563.249. 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 14/04/2025, che ha rilasciato un giudizio positivo sul bilancio senza rilievi né richiami di informativa, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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.

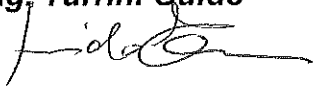
Vi ricordiamo che con questa Assemblea scade il nostro mandato e ringraziamo il Presidente, i Consiglieri e i dipendenti della Cooperativa per la collaborazione ricevuta.

IL COLLEGIO SINDACALE

Bologna, 15 aprile 2025

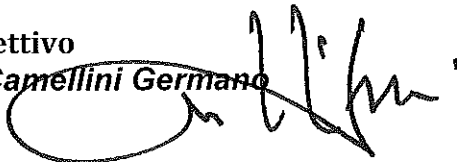
Il Presidente

Rag. Turrini Guido



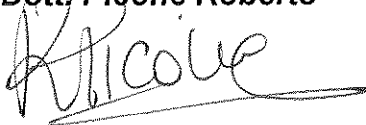
Il Sindaco effettivo

Dott. Camellini Germano



Il Sindaco effettivo

Dott. Picone Roberto



*COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.***COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.****Sede in VIA CIVIDALI 13 - BOLOGNA -Tel. 051/3145411****Costituita a rogito Dott. C. Cicognari in data 27/10/1948****Registro Imprese Codice Fiscale e Partita IVA 00323620377 - iscritta all'****Albo Società Cooperative con il n. A100859 Sezione: Cooperativa a mutualità prevalente – Categoria: Edilizie di abitazione – alla C.C.I.A.A.****(R.E.A.) di Bologna al n. 82663 – all' Albo Nazionale Cooperative di Abitazione al n. 08/037/006/76****VERBALE ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI****DEL 27 MAGGIO 2025****2a Convocazione**

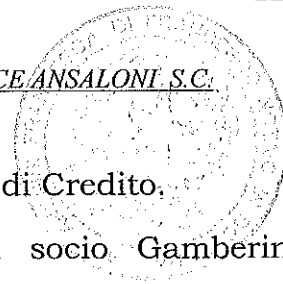
L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di maggio alle ore 20,30 debitamente convocata presso il FlyOn Hotel & Conference Center, Via dell'Aeroporto n. 34/36 - Bologna - con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Parte Seconda - n. 38 del 29 Marzo 2025 ed affissione presso la sede sociale, si è riunita l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci per discutere e deliberare in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Bilancio Consuntivo al 31.12.2024, Relazione sulla gestione, Relazioni della Società di Revisione e del Collegio Sindacale e Deliberazioni relative.
- 2) Proposta della Commissione Elettorale ed Etica per la nomina di ulteriori Vice Presidenti. Deliberazioni relative;
- 3) Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei relativi emolumenti;
- 4) Nomina della Commissione Elettorale ed Etica e determinazione dei relativi emolumenti;

All'ora indicata e come previsto dallo Statuto Sociale all'articolo 30, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Gianfranco Franchi, assume la Presidenza dell'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci.

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.



Sono presenti tra gli invitati: Professionisti, Imprese e Istituti di Credito.

Il Presidente dell'Assemblea propone quale segretario il socio Gamberini Emanuela e quali scrutatori i Soci Lidia Lodi e Gianni Danielli.

L'Assemblea approva all'unanimità per alzata di mano.

Il Presidente informa i presenti che l'Assemblea avviene in seconda convocazione essendo andata deserta la prima in data 30 aprile 2025 e constata:

-l'avvenuta regolare convocazione tramite pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 38 del 29 marzo 2025 - Parte Seconda - e con l'affissione dell'avviso presso la sede sociale, con l'invio dell'invito a tutti i Soci e con l'informazione attraverso la periodica rivista aziendale;

- la presenza di n. 155 soci di cui 3 rappresentati con delega;

- assistono circa n. 100 invitati, familiari di Soci e i Sindaci Supplenti proposti;

- la presenza dei Consiglieri Signori: Franchi Gianfranco, Manetti Daniele, Budetti Dario, Catti Luca, Fini Mauro, Pezzetti Anita, Piancastelli Fabio, Scarpelli Silvia, Zanotti Maurella.

- la presenza dei membri del Collegio Sindacale: Rag. Guido Turrini (Presidente) Dott. Germano Camellini (Sindaco Effettivo) e Dott. Roberto Picone.

Il Presidente dichiara pertanto l'Assemblea validamente costituita a tutti gli effetti in seconda convocazione essendo andata deserta la prima, per deliberare sui punti posti all'Ordine del Giorno.

Prima di iniziare i lavori dell'Assemblea, il Presidente ringrazia tutti i Soci, gli invitati, i professionisti, le imprese, gli Istituti di Credito che sono presenti così numerosi all'Assemblea e quanti che con mail e telefonate hanno comunicato l'impossibilità di partecipare alla nostra Assemblea.

Il Presidente propone all'Assemblea che per tutte le votazioni previste, si adotti il voto palese ai sensi dell'art. 27 della Statuto. L'Assemblea all'unanimità approva la proposta del Presidente.

Prima dell'inizio dell'Assemblea, il Presidente cede la parola al Vice Presidente,

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Daniele Manetti che procede con la premiazione delle Borse di Studio, erogate all'Istituto di Istruzione Superiore "Crescenzi-Pacinotti-Sirani" in ricordo di Franco Lazzari.

1) OGGETTO - Il Presidente, ricordando che il Bilancio è stato affisso all'albo della Cooperativa, nei termini di legge, pubblicato sul sito internet della Cooperativa e inviato, in estratto, a tutti i Soci attraverso la rivista aziendale "Ansaloni Notizie", e che il fascicolo di Bilancio completo e le informazioni ex art. 2400 4° comma C.C. sono a disposizione alla segreteria, procede alla presentazione del Bilancio al 31/12/2024: cede quindi la parola al Dott. Giuseppe Governatori che presenta, preliminarmente, tramite proiezione di un video, i dati salienti del Bilancio di Sostenibilità della Cooperativa per il 2024; quindi, tramite ausilio di proiezioni, illustra i dati al 31/12/2024, raffrontati ai dati del Bilancio al 31/12/2023, la rappresentazione dello Stato Patrimoniale - Conto Economico e la Nota Integrativa, oltre alla destinazione dell'utile di esercizio.

Il Presidente procede poi alla lettura della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione al 31/12/2024.

Il Presidente cede quindi la parola al Rag. Guido Turrini, Presidente del Collegio Sindacale, per la lettura della Relazione del Collegio sul Bilancio al 31/12/2024.

Il Presidente cede quindi la parola al Rag. Roberto Bonora, dipendente della Cooperativa, per la lettura della Relazione della Società di Revisione UNIAUDIT.

Dopo la lettura il Presidente apre il dibattito a cui intervengono due Soci e la Presidente di Legacoop Rita Ghedini.

Quindi il Presidente, nessun altro chiedendo la parola, pone in votazione il Bilancio al 31/12/2024 (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa), la relazione sulla gestione nonché la proposta di destinazione dell'utile.

L'Assemblea, con voto unanime, approva il Bilancio al 31/12/2024, la relazione

sulla gestione e la proposta di destinazione dell'utile (art. 20 Statuto) e precisamente di destinare l'utile d'esercizio pari ad Euro 563.248,85 come segue:

- Euro 168.974,65 - 30% a riserva legale ordinaria indivisibile;
- Euro 16.897,47 - 3% ai fondi per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione ex art. 2545 quater C.C. (nel caso della Cooperativa, aderendo a Legacoop, a favore di Coopfond S.p.a.);
- Euro 377.376,73 a fondo di riserva straordinaria (statutaria) indivisibile.

2) OGGETTO: Il Presidente cede la parola al Presidente della Commissione Elettorale ed Etica, Emanuela Gamberini, che, visti gli artt. 28 e 33 dello Statuto Sociale, propone all'Assemblea di nominare Vice Presidenti, oltre a Daniele Manetti, i Consiglieri di Amministrazione Luca Catti e Fabio Piancastelli.

La durata in carica sarà fino a fine dell'attuale mandato, cioè fino all'approvazione del Bilancio al 31/12/2025.

L'Assemblea dei Soci, all'unanimità, nomina due ulteriori Vice Presidenti nelle persone indicate dalla Commissione Elettorale ed Etica e precisamente i consiglieri: Luca Catti e Fabio Piancastelli, che ringraziano e accettano la carica.

3) OGGETTO: Il Presidente informa che è scaduto il triennio del mandato del Collegio Sindacale e pertanto occorre procedere alla nuova nomina.

Si propone di confermare come membri effettivi del Collegio Sindacale i Signori:

TURRINI RAG. GUIDO nato a Crespellano (BO) il 09/03/1941 ed ivi residente Via San Lorenzo n. 64 (loc. Calcara) C.F. TRRGDU41C09D158F, iscritto nel Registro dei Revisori Legali in G.U. n. 31 Bis in data 21/04/1995 al n. 59128;

CAMELLINI DOTT. GERMANO nato a Bologna il 10/04/1946 ed ivi residente Via Saragozza n. 125 C.F. CMLGMN46D10A944M, iscritto nel Registro dei

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

Revisori Legali in G.U. n. 31 Bis in data 21/04/1995 al n. 9760;

PICONE DOTT. ROBERTO nato a Bologna il 10/07/1961 residente a Casalecchio di Reno (BO) Via M. di Colle Ameno n. 17 C.F. PCNRRT61L10A944V, iscritto nel Registro dei Revisori Legali in G.U. n. 31 Bis in data 21/04/1995 al n. 45649;

e di nominare quali Sindaci Supplenti

PIAZZI LORELLA, nata a Copparo (FE) il 12/11/1966, residente a Monterenzio (BO), Via della Lamma n. 5/3 - C.F. PZZLLL66S52C980W, iscritta nel Registro dei Revisori Legali in G.U. n. 45 in data 08/06/1999 al n. 76510;

ZITO LUCIA MANUELA nata a Villapiana (CS) il 02/03/1978 residente a San Lazzaro di Savena (BO), Via Bonavia, 8 - C.F. ZTILMN78C42B903P, iscritta nel Registro dei Revisori Legali in G.U. n. 2 del 08/01/2010 al n. 157716.

Si dà atto che ai sensi dell'art. 2400 4° comma C.C., sono stati depositati presso la sede della Società, a disposizione dei Soci, gli incarichi di amministrazione e controllo in essere per ciascun componente proposto per il Collegio Sindacale.

L'Assemblea dei Soci, all'unanimità, nomina il nuovo Collegio Sindacale nelle persone indicate dal Presidente e precisamente:

TURRINI RAG. GUIDO riconfermato Sindaco Effettivo e Presidente del Collegio Sindacale;

CAMELLINI DOTT. GERMANO riconfermato Sindaco Effettivo;

PICONE RAG. ROBERTO riconfermato Sindaco Effettivo;

PIAZZI LORELLA nominata Sindaco Supplente;

ZITO LUCIA MANUELA nominata Sindaco Supplente.

Il Collegio Sindacale di nuova nomina rimarrà in carica per tre esercizi e



pertanto fino all'approvazione del Bilancio al 31/12/2027.

Il Presidente propone quindi di stabilire quale compenso per il triennio al Collegio Sindacale euro 6.000,00 annui lordi per i membri Effettivi, maggiorato del 50% per il Presidente, più un gettone a effettiva presenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione per euro 150,00 lordi.

Il Presidente mette in approvazione quanto esposto e l'Assemblea approva all'unanimità.

Tutti i suddetti Sindaci nominati, ringraziano e dichiarano di accettare la carica.

4) OGGETTO: Il Presidente informa che occorre procedere alla nomina della Commissione Elettorale ed Etica che, secondo quanto previsto dal regolamento, dura in carica tre anni. Propone di confermare in 5 il numero dei componenti, e propone di confermare i Soci: Gamberini Emanuela, Di Benedetto Annalisa, Cacucci Angelo, e di nominare quali nuovi componenti i Soci: Santi Barbara e Tolomelli Isa.

Si ringraziano i membri uscenti, Lidia Lodi e Elio Michelini, per l'ottima attività svolta.

La remunerazione è confermata in euro 600,00 annui per ciascun componente.

Il Presidente pone in votazione la proposta e l'Assemblea, all'unanimità, approva i nominativi proposti dal Presidente.

5) OGGETTO: Il Presidente informa che, come di consueto, si procede alla consegna dei contributi di solidarietà esterna che, anche quest'anno, viene effettuata in parte dalla Fondazione Oviv Onlus costituita dalla nostra Cooperativa; cede, pertanto, la parola al Presidente della Fondazione, Anita Pezzetti, che ricorda il contributo dato alla Fondazione Policlinico Sant'Orsola, per l'acquisto di attrezzature mediche e provvede a consegnare i contributi a:

- C.V.L. (Coordinamento Volontariato Lame);

COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI S.C.

- ASSOCIAZIONE SENO DI POI ODV
- ASSOIAZIONE PICCOLI GRANDI CUORI ONLUS

Tutti i suddetti rappresentanti, dopo rapida illustrazione dell'attività svolta e dell'impiego delle somme ricevute, ringraziano calorosamente la Cooperativa.

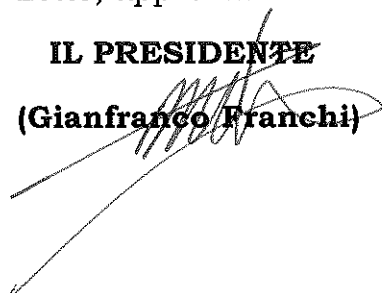
Si procede, infine, al sorteggio dei nominativi tra i Soci presenti in assemblea per partecipare al Viaggio Studio in Marocco.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, l'Assemblea dei Soci alle ore 23,30 viene dichiarata sciolta e i Soci presenti vengono invitati a ritirare il Buono Coop da 15 Euro.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(Gianfranco Franchi)



IL SEGRETARIO

(Emanuela Gamberini)

