

**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 2025, 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 2025, 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

Giudizi 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 2025, 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 2025.

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.

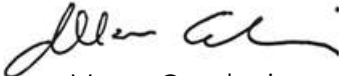
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 14 aprile 2026

Uniaudit S.r.l.



Marco Cevolani

Socio

COOP. EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CIVIDALI 13 BOLOGNA BO
Codice Fiscale	00323620377
Numero Rea	BO 82663
P.I.	00323620377
Capitale Sociale Euro	1.194.971 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.037.274	17.471.737
2) impianti e macchinario	18.330	18.948
4) altri beni	11.883	14.085
Totale immobilizzazioni materiali	17.067.487	17.504.770
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	82.062	82.062
b) imprese collegate	517.553	104.119
d-bis) altre imprese	1.366.662	1.216.661
Totale partecipazioni	1.966.277	1.402.842
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.047.905	2.047.905
Totale crediti verso imprese controllate	2.047.905	2.047.905
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	348.553	337.553
Totale crediti verso imprese collegate	348.553	337.553
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.369	436.169
Totale crediti verso altri	24.369	436.169
Totale crediti	2.420.827	2.821.627
4) strumenti finanziari derivati attivi	3.210	16.376
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.390.314	4.240.845
Totale immobilizzazioni (B)	21.457.801	21.745.615
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	27.855.367	35.283.234
4) prodotti finiti e merci	10.072.242	5.163.443
Totale rimanenze	37.927.609	40.446.677
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.395	36.561
Totale crediti verso clienti	35.395	36.561
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	266.711	140.021
Totale crediti verso imprese controllate	266.711	140.021
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.247	16.833
Totale crediti verso imprese collegate	7.247	16.833
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.121.579	737.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	259.230	584.380
Totale crediti tributari	1.380.809	1.322.029

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.165	63.462
Totale crediti verso altri	23.165	63.462
Totale crediti	1.713.327	1.578.906
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	6.878.810	9.331.739
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.878.810	9.331.739
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.889.373	12.543.509
3) danaro e valori in cassa	2.225	808
Totale disponibilità liquide	12.891.598	12.544.317
Totale attivo circolante (C)	59.411.344	63.901.639
D) Ratei e risconti	151.760	199.026
Totale attivo	81.020.905	85.846.280
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.194.971	1.203.494
IV - Riserva legale	13.694.750	13.525.775
V - Riserve statutarie	38.758.769	37.818.535
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	562.857
Totale altre riserve	-	562.857
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(22.699)	(23.357)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	216.831	563.249
Totale patrimonio netto	53.842.622	53.650.553
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	25.909	39.733
4) altri	4.283.080	4.246.679
Totale fondi per rischi ed oneri	4.308.989	4.286.412
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	566.405	525.794
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.471.530	6.752.623
Totale debiti verso soci per finanziamenti	6.471.530	6.752.623
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.470.852	1.591.460
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.958.743	8.363.215
Totale debiti verso banche	8.429.595	9.954.675
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.086.593	3.638.678
esigibili oltre l'esercizio successivo	703.338	306.000
Totale acconti	1.789.931	3.944.678
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.362.167	3.672.537
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	289.717
Totale debiti verso fornitori	2.362.167	3.962.254
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	156.364	236.615
Totale debiti verso imprese controllate	156.364	236.615
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	105.023	478.391

Totale debiti tributari	105.023	478.391
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.692	66.075
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	88.692	66.075
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.292	193.292
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.527.629	1.757.172
Totale altri debiti	2.870.921	1.950.464
Totale debiti	22.274.223	27.345.775
E) Ratei e risconti	28.666	37.746
Totale passivo	81.020.905	85.846.280

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.938.334	12.200.473
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.838.146)	2.151.110
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	6.649	7.934
altri	330.106	691.614
Totale altri ricavi e proventi	336.755	699.548
Totale valore della produzione	15.436.943	15.051.131
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.916.739	661.715
7) per servizi	10.639.009	10.382.113
8) per godimento di beni di terzi	37.815	35.005
9) per il personale		
a) salari e stipendi	694.333	675.250
b) oneri sociali	223.532	198.082
c) trattamento di fine rapporto	63.043	61.375
d) trattamento di quiescenza e simili	5.682	5.675
e) altri costi	3.347	4.077
Totale costi per il personale	989.937	944.459
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	170.932	178.416
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.597	1.048
Totale ammortamenti e svalutazioni	172.529	179.464
12) accantonamenti per rischi	-	1.000.000
13) altri accantonamenti	85.909	160.909
14) oneri diversi di gestione	361.194	362.401
Totale costi della produzione	15.203.132	13.726.066
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	233.811	1.325.065
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	100.000	-
altri	25.873	25.741
Totale proventi da partecipazioni	125.873	25.741
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	294.154	348.677
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	75.159
da imprese collegate	48	-
altri	217.098	407.899
Totale proventi diversi dai precedenti	217.146	483.058
Totale altri proventi finanziari	511.300	831.735
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	4.815	13.908
altri	484.729	998.819
Totale interessi e altri oneri finanziari	489.544	1.012.727
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	147.629	(155.251)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	22.204	64.190
Totale svalutazioni	22.204	64.190
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(22.204)	(64.190)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	359.236	1.105.624
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	162.000	561.000
imposte relative a esercizi precedenti	(19.595)	(18.625)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	142.405	542.375
21) Utile (perdita) dell'esercizio	216.831	563.249

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	216.831	563.249
Imposte sul reddito	142.405	542.375
Interessi passivi/(attivi)	(21.755)	180.992
(Dividendi)	(125.873)	(25.741)
(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	211.608	1.658.573
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	148.952	1.232.780
Ammortamenti delle immobilizzazioni	170.932	178.416
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	22.204	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	342.088	1.411.196
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	553.696	3.069.769
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.838.146	(2.151.110)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.166	34.020
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.600.087)	1.632.771
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	47.266	(33.837)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9.080)	(15.321)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.535.138)	2.200.601
Totale variazioni del capitale circolante netto	(257.727)	1.667.124
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	295.969	4.736.893
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	21.755	(180.992)
(Imposte sul reddito pagate)	(408.148)	(79.245)
Dividendi incassati	125.873	25.741
(Utilizzo dei fondi)	(100.697)	-
Totale altre rettifiche	(361.217)	(234.496)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(65.248)	4.502.397
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(30.680)	(85.598)
Disinvestimenti	6.710	-
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(162.633)	(835.224)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(602.970)	-
Disinvestimenti	3.033.695	471.821
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.244.122	(449.001)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(281.093)	(100.667)
Accensione finanziamenti	958.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(2.483.080)	(2.220.060)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	17.850	12.950
(Rimborso di capitale)	(26.373)	(13.104)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(16.897)	(5.413)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.831.593)	(2.326.294)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	347.281	1.727.102
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	12.543.509	10.816.031
Danaro e valori in cassa	808	1.184
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	12.544.317	10.817.215
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.889.373	12.543.509
Danaro e valori in cassa	2.225	808
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	12.891.598	12.544.317

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario mostra un incremento della liquidità disponibile, tenendo conto della riduzione dei titoli e della riduzione dell'indebitamento bancario, reso possibile dalla liquidità generata dalle stipule degli interventi ultimati nell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

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 Euro216.831.

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

La Cooperativa detiene il 100% della Società Ansaloni Energy Srl a unico socio ed 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 2025 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,5% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 1,5%, 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 2026 sono di una crescita ridotta con forti incertezze sull'andamento dell'inflazione e dei tassi di interesse.

Il mercato immobiliare nel 2025 ha registrato scambi in incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 766 mila le abitazioni compravendute nell'anno. In provincia di Bologna le compravendite sono state 15.817 nel 2025 (+7,2% 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. 33 - di cui 25 diretti

Alloggi riassegnati in godimento n. 5

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 13 milioni di Euro.

Nell'esercizio sono stati ultimati gli interventi a San Lazzaro di Savena – 18 alloggi, Castelmaggiore -15 alloggi e Calderara di Reno– 22 alloggi, con residuo non assegnato di un solo alloggio. La maggior parte sono stati stipulati nel 2025, il residuo nei primi mesi del 2026. Sono stati iniziati i lavori degli interventi a San Lazzaro di Savena – 10 alloggi, completato a gennaio 2026, 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 l'acquisto di terreno edificabile in Casalecchio di Reno, dove è già stato da noi iniziata la costruzione di 22 alloggi.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 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

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

Nel corso dell'esercizio non sono intervenuti cambiamenti nei principi contabili adottati nella redazione del bilancio. I criteri di valutazione adottati risultano pertanto omogenei rispetto a quelli utilizzati nell'esercizio precedente.

Correzione di errori rilevanti

Nulla da rilevare a riguardo.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Nulla da rilevare a riguardo.

Criteria di valutazione applicati

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.dat)	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 avvale della facoltà, prevista dall'OIC 19, di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai debiti insorti anteriormente al 1° gennaio 2016, ancora in essere alla data di bilancio.

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 similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si procede al ripristino del costo originario.

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni comprendono sia investimenti in Società di capitali che in Società Cooperative o Consorzi di Cooperative. Le partecipazioni in Società di Capitali sono iscritte in Bilancio al costo di acquisto o sottoscrizione. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico della Cooperativa. Le partecipazioni che alla data della chiusura dell'esercizio si reputano durevolmente di valore inferiore a quello del costo a causa di perdite permanenti di valore, sono iscritte a tale minor valore risultante o dall'ultimo bilancio approvato della partecipata, o da considerazioni circa lo stato giuridico od economico della società, attraverso la costituzione di un apposito fondo svalutazione partecipazioni. Nel caso si ritenga probabile che alcune partecipate possano chiedere versamenti a coperture di perdite, o subire perdite permanenti di valore al momento non ancora manifestate, per l'importo stimato degli stessi viene costituito un apposito fondo rischi. Per le partecipazioni acquisite in più soluzioni, delle quali venga effettuata una vendita parziale, la valutazione è effettuata secondo il metodo del LIFO a scatti annuali.

Le partecipazioni in società Cooperative sono valutate al costo anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 2514 del Codice Civile.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS) tenuto conto delle quote di T.F.R versate al Fondo Previdenza Cooperativa (Fondo pensione per i lavoratori, Soci e Dipendenti delle Imprese Cooperative - iscritto all'Albo tenuto dalla COVIP con il n. 170.) ed alla Dircoop e a Multifond.

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

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

L'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.

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 con il n. Sezione **all'Albo delle Società Cooperative A100859** 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 e delle prestazioni di servizi	17.938.334	17.904.487	99,8%

Nel 2025 il 99,81% dei ricavi è dato dalle assegnazioni in proprietà o godimento ai soci.

La Cooperativa resta tra le cooperative a mutualità prevalente, essendosi verificata la condizione di cui all'art. 2513 c.c. nell'anno in corso 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
17.067.487	17.504.770	(437.283)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	19.691.699	220.811	411.870	20.324.380
Rivalutazioni	766.185	-	-	766.185
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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	20.831	7.389	2.459	30.679
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	325.787	-	-	325.787
Ammortamento dell'esercizio	129.507	8.007	4.660	142.174
Totale variazioni	(434.463)	(618)	(2.201)	(437.282)
Valore di fine esercizio				
Costo	19.386.593	228.200	414.328	20.029.121
Rivalutazioni	766.185	-	-	766.185
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.028.125	209.870	402.445	3.640.440
Svalutazioni	87.379	-	-	87.379
Valore di bilancio	17.037.274	18.330	11.883	17.067.487

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	
Terreni (non ammortizzati)	2.303.221
Fondo ripristino terreni	(87.379)
Fabbricati civili (non ammortizzati)	9.574.906
Sede	1.816.019
Autorimesse pertinenziali Via Cividali	223.553
Fondo ammortamento sede	(1.427.739)
Fabbricati ad uso commerciale	3.394.596

Fondo ammortamento fabbricati commerciali	(1.600.386)
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	17.037.274

Nei FABBRICATI CIVILI non ammortizzati si rilevano:

- per Euro 719.713 sono riferiti alle unità residenziali possedute in Bologna Via Della Salute; nel corso del 2025 4 alloggi dal valore complessivo di 319.077 euro sono stati riclassificati tra le rimanenze in vista di future vendite ai soci. Per tale fabbricato, costituito dai restanti 10 alloggi assegnati in godimento ai soci denominato BO61B, è stato acceso finanziamento ipotecario trentennale di originari Euro 700.000 con BPM, residuo attuale euro 314.483 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 1.312.368.
- per Euro 54.456 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 1.572.526.
- per Euro 246.574 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 1.100.000.

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 importo 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.

Come detto in precedenza, 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 31/12/2025 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

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 31/12/2025 la società non ha ricevuto contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.390.314	4.240.845	149.469

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	1.520.356	104.119	1.216.661	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	413.433	150.000	563.433	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	13.166
Totale variazioni	-	413.433	150.000	563.433	(13.166)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.520.356	517.553	1.366.662	3.404.571	3.210
Svalutazioni	1.438.294	-	-	1.438.294	-
Valore di bilancio	82.062	517.553	1.366.662	1.966.277	3.210

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 il 25% della società Reinos Srl per la quale era stato versato un deposito cauzionale nel corso del 2024. Per quanto riguarda la ex partecipazione in Pentagrappo Srl si segnala lo stralcio dei crediti verso la stessa e dei relativi fondi di svalutazione, poiché nel dicembre 2025 sono terminate le azioni giudiziarie coltivate dalla procedura, al termine delle quali è stato possibile esercitare il regresso dell'IVA.

Strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.210	16.376	(13.166)

Si tratta di strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap, future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad essere mantenuti oltre l'esercizio successivo. La società ha acceso nel 2020 uno strumento finanziario derivato, e precisamente un contratto IRS di 1,5 mln di durata 6 anni correlato a finanziamento bancario di pari importo e durata, sottoscritto al fine di sterilizzare gli eventuali effetti di un aumento dei tassi di interesse (in specifico l'Euribor 3 mesi) su tale finanziamento, rendendo quindi tale finanziamento di fatto a tasso fisso, oggi con capitale residuo di 281.250 e mark to market positivo per Euro 3.210. 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 1.100.000 e mark to market negativo per Euro 25.909 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	337.553	11.000	348.553	348.553
Crediti immobilizzati verso altri	436.169	(411.800)	24.369	24.369
Totale crediti immobilizzati	2.821.627	(400.800)	2.420.827	2.420.827

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 /2024	Acquisizioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2025
Imprese controllate	2.047.905					2.047.905
Imprese collegate	337.553	11.000				348.553
Imprese cooperative e cons.	22.875					22.875
Soci	0					
Altri	413.294	16.050		(427.850)		1.494
Arrotondamenti	0					
Totale	2.821.627					2.420.827

Durante questo esercizio come detto in precedenza, è stata acquisita una nuova partecipazione al 25% (Reinos Srl) a cui è stato concesso un finanziamento fruttifero di euro 5.000.

I crediti verso "altri" si sono sostanzialmente azzerati in quanto è stata eliminata la cauzione versata nel 2024 a seguito dell'acquisto della partecipazione Reinos Srl avvenuto nel 2025.

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	7.525	218.461	100,00%	15.395
AC Immobiliare	Bologna	100.000	(61.869)	38.131	66,67%	66.667
Totale						82.062

Si precisa che i dati di bilancio si riferiscono all'ultimo bilancio approvato, ovvero quello chiuso al 31/12/2024; le chiusure provvisorie al 31/12/2025, non ancora formalizzate in un progetto di bilancio dai rispettivi organi amministrativi, sono in linea con le previsioni e in continuità con l'andamento degli anni precedenti. A tale proposito precisiamo che la Cooperativa Ansaloni esercita un costante monitoraggio sull'andamento economico e finanziario delle società partecipate.

La controllata Ansaloni Energy S.r.l., ha come oggetto sociale l'attività di ristrutturazione edilizia, in particolare per la riqualificazione energetica degli edifici. Su tale società la Cooperativa esplica l'attività di direzione e coordinamento di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa. Il valore della nostra partecipazione resta sensibilmente inferiore al patrimonio netto. Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza.

La 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 è proprietaria di spazi commerciali in parte affittati nell'intervento realizzato in Calderara di Reno.

Nell'esercizio 2025 ha avviato in Castelmaggiore i lavori di costruzione per 14 alloggi, con previsione di redditività positiva e rivendite al 50%. La perdita dell'esercizio 2024 è stata coperta con utilizzo di parte dei finanziamenti soci. La Società è finanziata da mutui Intesa San Paolo e Banca di Bologna e da finanziamenti soci che hanno natura postergata.

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
Reinos Srl	Bologna	1.600.000	-	-	25,00%	413.433
Totale						517.552

Si precisa che i dati di bilancio si riferiscono all'ultimo bilancio approvato, ovvero quello chiuso al 31/12/2024; le chiusure provvisorie al 31/12/2025, non ancora formalizzate in un progetto di bilancio dai rispettivi organi amministrativi, sono in linea con le previsioni e in continuità con l'andamento degli anni precedenti. A tale proposito precisiamo che la Cooperativa Ansaloni esercita un costante monitoraggio sull'andamento economico e finanziario delle società partecipate, ivi incluse la neo costituita Reinos Srl.

Nella tabella sopra il Fair value viene ottenuto sulla base del Patrimonio Netto di pertinenza.

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 e siamo tutt'ora in attesa del nuovo piano di sviluppo urbanistico territoriale. La gestione amministrativa è tenuta dalla nostra cooperativa.

La società REINOS S.r.l. è stata costituita nel 2025, con un capitale sociale di 1.600.000, di cui abbiamo acquisito il 25%. La società possiede ampi fabbricati industriali in Trebbo di Reno (Castelmaggiore) di cui una parte è stata venduta nel 2025, una parte è locata e sulla quale è in corso richiesta di cambio di destinazione d'uso a residenziale. Il primo bilancio evidenzierà un utile.

Si segnala la sottoscrizione del 10,42% del capitale sociale della società Green Soul S.r.l. con sede a Milano.

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 31/12/2025 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	348.553	24.369	2.420.827
Totale	2.047.905	348.553	24.369	2.420.827

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	1.366.662
Crediti verso imprese controllate	2.047.905
Crediti verso imprese collegate	348.553
Crediti verso altri	24.368

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
ISTITUTO NAZIONALE RAMAZZINI SCRL	516
CONS. COOP. E.R. SCRL	60.351
BPER SC	194
BANCA DI BOLOGNA	53.517
LA BARACCA SCRL	10.000
EMILBANCA SC	10.328
UNICREDIT BANCA SPA	11.428
FI.BO SPA	806.870
ASSICOOP BOLOGNA SPA	237.573
CONS. COOP. FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SCRL	25.885
GREEN SOUL SRL	150.000
Totale	1.366.662

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
PEGASO SRL	343.553
REINOS SRL	5.000
Totale	348.553

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
CAUZIONI ATTIVE	1.493
PRESTITO INFR. CONSCOOPER	22.875
Totale	24.368

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
37.927.609	40.446.677	(2.519.068)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La voce delle rimanenze è riferita ai fabbricati civili da assegnare **Prodotti in corso di lavorazione: cantieri** in corso di costruzione per Euro **11.656.243** e per Euro **16.199.124** dagli oneri pre-operativi 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 **10.072.242** ed è variata rispetto all'esercizio precedente per le unità degli interventi ultimati in San Lazzaro Castelmaggiore e Calderara la cui stipula avverrà nel 2026. Si segnala che nel corso del 2025 sono stati spostati n.4 alloggi, dal valore di 319.077 euro, dalle immobilizzazioni materiali a rimanenza in quanto destinati ad essere venduti a soci nei primi mesi del 2026.

Tale importo è quindi composto per il 53% da immobili da stipulare e per il 47% da alloggi in locazione temporanea.

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	35.283.234	(7.427.867)	27.855.367
Prodotti finiti e merci	5.163.443	4.908.799	10.072.242
Totale rimanenze	40.446.677	(2.519.068)	37.927.609

Si precisa che il fondo obsolescenza magazzino al 31/12/2025 non ha subito variazioni ed ammonta ad euro 70.041.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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	36.561	(1.166)	35.395	35.395	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	140.021	126.690	266.711	266.711	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	16.833	(9.586)	7.247	7.247	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.322.029	58.780	1.380.809	1.121.579	259.230
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	63.462	(40.297)	23.165	23.165	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.578.906	134.421	1.713.327	1.454.097	259.230

Sui crediti verso le Società collegate, segnaliamo che essendosi chiuse nel 2025 le controversie legate al fallimento Pentagrappo si è proceduto a chiudere il relativo credito utilizzando, parzialmente, il fondo stanziato negli anni passati. 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.

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 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	35.395	35.395
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	266.711	266.711
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	7.247	7.247
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.380.809	1.380.809
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.165	23.165
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.713.327	1.713.327

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 31/12/2024		204.362	204.362
Utilizzo nell'esercizio		170.799	170.799
Accantonamento nell'esercizio		1.597	1.597
Saldo al 31/12/2025		35.160	35.160

Il fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR evidenzia, nel corso dell'esercizio 2025, un utilizzo pari a euro 170.799 a fronte di svalutazioni pregresse e un accantonamento dell'esercizio pari a euro 1.597. Per effetto di tali movimenti, il fondo passa da euro 204.362 al 31 dicembre 2024 a euro 35.160 al 31 dicembre 2025. Nello specifico si evidenzia che l'utilizzo dei 170.799 intervenuto nell'esercizio è riconducibile allo stralcio di crediti verso società collegate precedentemente svalutati, mentre l'accantonamento dell'esercizio riflette l'adeguamento del fondo al presumibile valore di realizzo dei crediti alla data di bilancio.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	9.331.739	(2.452.929)	6.878.810
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.331.739	(2.452.929)	6.878.810

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 734.271 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.

I titoli al 31/12/2025 sono stati valutati al valore corrente, con effetto a conto economico nella voce D19.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	12.543.509	345.864	12.889.373
Denaro e altri valori in cassa	808	1.417	2.225
Totale disponibilità liquide	12.544.317	347.281	12.891.598

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	146.380	(41.205)	105.175
Risconti attivi	52.646	(6.061)	46.585
Totale ratei e risconti attivi	199.026	(47.266)	151.760

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.203.494	-	17.850	26.373		1.194.971
Riserva legale	13.525.775	168.975	-	-		13.694.750
Riserve statutarie	37.818.535	377.377	562.857	-		38.758.769
Altre riserve						
Varie altre riserve	562.857	-	-	562.857		-
Totale altre riserve	562.857	-	-	-		-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(23.357)	-	13.824	13.166		(22.699)
Utile (perdita) dell'esercizio	563.249	(563.249)	-	-	216.831	216.831
Totale patrimonio netto	53.650.553	(16.897)	594.531	602.396	216.831	53.842.622

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
-------------	---------

Patrimonio Netto	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	1.194.971	1.203.494
Riserva legale	13.694.750	13.525.775
Riserva statutaria	38.758.769	37.818.535
Altre Riserve	(22.699)	539.500
Utile (perdita) dell'esercizio	216.831	563.249
Totale patrimonio netto	53.842.622	53.650.553

Si propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 216.831, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 dello Statuto: a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 per Euro 6.504,92, il 30% a riserva legale indivisibile per Euro 65.049,18 e a riserva straordinaria (statutaria) indivisibile per Euro 145.276,50.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.194.971	Capitale	B
Riserva legale	13.694.750	Capitale	B
Riserve statutarie	38.758.769	Capitale	B
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(22.699)	Capitale	B
Totale	53.625.791		

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(23.357)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	13.824
Decremento per variazione di fair value	13.166
Valore di fine esercizio	(22.699)

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 281.250 e mark to market positivo per Euro 3.210. 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 1.100.000 e mark to market negativo per Euro 25.909 per il quale è stata accesa riserva.

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	Riserve statutarie e altre	Risultato di esercizio	Totale
All'inizio 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 precedente				563.249	563.249
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.203.494	13.525.775	38.358.035	563.249	53.650.553
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		168.975	377.377	(563.249)	(16.897)
Altre variazioni					
- incrementi	17.850		13.824		31.674
- decrementi	(26.373)		(13.166)		(39.539)
- riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				216.831	216.831
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.194.971	13.694.750	38.736.070	216.831	53.842.622

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.308.989	4.286.412	22.577

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	39.733	4.246.679	4.286.412
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	114.666	114.666
Utilizzo nell'esercizio	13.824	78.265	92.089
Totale variazioni	(13.824)	36.401	22.577
Valore di fine esercizio	25.909	4.283.080	4.308.989

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. I fondi 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 25.909 è relativa alla creazione del Fondo strumenti finanziari derivati passivi di cui si è già data ampia spiegazione. La voce "Altri fondi", al 31/12/2025, pari a Euro 4.283.080 risulta così composta:

Fondi rischi:

- Per Euro 516.865 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 54.449. 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 non è stato utilizzato nel corso dell'esercizio. L'importo del fondo è calcolato in base alla valutazione del rischio fornita dai nostri legali.
- Per euro 114.248 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 ed è stato utilizzato per euro 11.722. Su tale fondo non sono state stanziato 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 non ha subito movimenti nel corso dell'esercizio.
- Per euro 362.906 Fondo manutenzione immobili in godimento accantonati per future manutenzioni sugli immobili concessi in godimento dalla Cooperativa e ha subito un incremento pari ad euro 75.000 e un decremento di euro 12.094.
- Per euro 65.629 Fondo rischi su partecipazioni; non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.
- Per euro 656.357 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 2025 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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
566.405	525.794	40.611

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	525.794
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	40.611
Totale variazioni	40.611
Valore di fine esercizio	566.405

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 40.611. Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 ai sensi dell'art.2120 c.c., verso i dipendenti in forza a tale data 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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
22.274.223	27.345.775	(5.071.552)

Variazioni e scadenza dei debiti

	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	6.752.623	(281.093)	6.471.530	6.471.530	-
Debiti verso banche	9.954.675	(1.525.080)	8.429.595	1.470.852	6.958.743
Acconti	3.944.678	(2.154.747)	1.789.931	1.086.593	703.338
Debiti verso fornitori	3.962.254	(1.600.087)	2.362.167	2.362.167	-
Debiti verso imprese controllate	236.615	(80.251)	156.364	156.364	-
Debiti tributari	478.391	(373.368)	105.023	105.023	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	66.075	22.617	88.692	88.692	-
Altri debiti	1.950.464	920.457	2.870.921	343.292	2.527.629
Totale debiti	27.345.775	(5.071.552)	22.274.223	12.084.513	10.189.710

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 31/12/2025 risultano così costituiti:

La voce "Debiti verso banche" rappresenta il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, pari a Euro 8.429.595, 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 31/12/2025 per Euro 1.789.931.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. L'importo di Euro 2.362.167 comprende anche Euro 470.383 per fatture da ricevere.

I debiti verso imprese controllate, sono illustrati nella seguente tabella e si riferiscono esclusivamente al rapporto di cash pooling:

DEBITI VERSO CONTROLLATE	31/12/2025	31/12/2024
Ansaloni Energy Srl	156.364	236.615
Totale	156.364	236.615

La voce "Debiti tributari" ammontante ad euro 105.023 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 30.066 Erario C/Irpef ritenute lavoro autonomo e collaboratori per Euro 74.340, Erario c/anticipo su TFR dipendenti per Euro 199, Erario c/rit. su riv. Grat. Cap. Soc. L59/92 euro 27, tutti riferiti a ritenute operate nel mese di dicembre 2025 e versate in gennaio 2026.

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 141.529.

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	6.471.530	6.471.530
Debiti verso banche	8.429.595	8.429.595
Acconti	1.789.931	1.789.931
Debiti verso fornitori	2.362.167	2.362.167
Debiti verso imprese controllate	156.364	156.364
Debiti tributari	105.023	105.023
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	88.692	88.692
Altri debiti	2.870.921	2.870.921
Debiti	22.274.223	22.274.223

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	6.471.530	6.471.530
Debiti verso banche	6.217.136	6.217.136	2.212.459	8.429.595
Acconti	-	-	1.789.931	1.789.931
Debiti verso fornitori	-	-	2.362.167	2.362.167
Debiti verso imprese controllate	-	-	156.364	156.364
Debiti tributari	-	-	105.023	105.023
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	88.692	88.692

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Altri debiti	-	-	2.870.921	2.870.921
Totale debiti	6.217.136	6.217.136	16.057.087	22.274.223

Movimentazione mutui e prestiti

Banca erogante	Debito residuo al 31/12/24	erogazioni	rimborsi	Debito residuo al 31/12/25	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza	Tasso	Garanzie
MPS	184.758		20.935	163.823	21.973	2032	T.V.	ip. 1 gr.
BPM	344.426		29.943	314.483	30.863	2034	T.V.	ip. 1 gr.
MPS	862.577		66.640	795.937	68.776	2032	T.V.	ip. 1 gr.
Banca di Bologna	1.677.256		104.730	1.572.526	106.865	2038	T.V.	ip. 1 gr.
Banca di Bologna	719.376		408.455	310.921	310.921	2026	T.V.	chirogr.
Banca Intesa	656.250		375.000	281.250	281.250	2026	T.V.	chirogr.
Banca Intesa	1.300.000		200.000	1.100.000	200.000	2031	T.V.	ip. 1 gr.
Banca Intesa	390.000	1.000.000	1.390.000	-	-	2026	T.V.	ip. 1 gr.
Emilb.ca	1.392.523		80.155	1.312.368	84.876	2038	T.V.	ip. 1 gr.
MPS	500.000		500.000	-	-	2054	T.V.	ip. 1 gr.
BPM	1.927.509		307.221	1.620.289	320.786	2030	T.V.	chirogr.
Unicredit	-	10.000		10.000	-	2028	T.V.	ip. 1 gr.
B C C Felsinea	-	948.000		948.000	44.541	2031	T.V.	ip. 1 gr.
TOTALI	9.954.675	1.958.000	3.483.080	8.429.595	1.470.852			

La quota inerente i mutui e prestiti oltre 5 anni è pari a Euro 2.920.001. 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 31/12/24	6.752.623
Prelievi	(1.230.997)
interessi capitalizzati	73.216
Versamenti del periodo	876.688
Saldo al 31/12/25	6.471.530

Il saldo comprende l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2025 per Euro 6.471.530 e per interessi maturati sul medesimo al 31/12/2025 e accreditati ai soci con valuta 01/01/2026 per Euro 73.216. 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
2025	6.471.530

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 01/01/25 - 31/12/25
fino a 2.500 euro	0,00%
da euro 2.501 a 15.000	0,65%
da euro 15.001 a 30.000	1,30%
da euro 30.001 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 2025 era fissato a Euro 87.473,25, importo che dovrebbe rimanere invariato per i prossimi 2 anni. 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	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	6.471.530
B	Patrimonio netto (01/01/25)	53.650.553
E	Rapporto tra prestito e patrimonio netto	0,12

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 2,98 (al 31/12/2025, in linea con l'anno precedente).

Indice di struttura finanziaria	importo
Patrimonio Netto	53.842.622
Debiti MLT inclusi acconti	10.189.710
Totale PN + MLT	64.032.332
Immobilizzi	21.457.800
Indice di struttura	2,98

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Scadenza	Quota in scadenza
	6.471.530
Totale	6.471.530

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
28.666	37.746	(9.080)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	29.027	(9.187)	19.840
Risconti passivi	8.719	107	8.826
Totale ratei e risconti passivi	37.746	(9.080)	28.666

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

Ratei passivi	Importo
ratei su oneri finanziari	19.840
Totale	19.840

Risconti passivi	Importo
risconti su proventi finanziari	8.826
Totale	8.826

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

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
15.436.943	15.051.131	385.812

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	delta
Ricavi delle vendite e prestazioni	17.938.334	12.200.473	5.737.861
Variazione rimanenze prodotti	(2.838.146)	2.151.110	(4.989.256)
Altri ricavi e proventi	336.755	699.548	(362.793)
Totale	15.436.943	15.051.131	385.812

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. Il totale della produzione è superiore rispetto all'anno precedente stante l'intensa attività di produzione e vendita sui cantieri residenziali effettuata nell'esercizio.

Tra gli "altri ricavi" si rilevano 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 6.649 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:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	delta
Vendite e prestazioni a terzi	33.848	11.235.590	(11.201.742)
Vendite e prestazioni a soci	17.904.486	964.883	16.939.603
Totale	17.938.334	12.200.473	5.737.861

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite e prestazioni a soci	17.196.946
Prestazioni di servizi	33.848
Fitti attivi	707.540
Totale	17.938.334

Si precisa che tutti i committenti sono soggetti privati.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	17.938.334
Totale	17.938.334

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
15.203.131	13.726.066	1.477.065

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	delta
Materie prime, sussidiarie e merci	2.916.739	661.715	2.255.024
Servizi	10.639.010	10.382.113	256.897
Godimento di beni di terzi	37.815	35.005	2.810
Salari e stipendi	694.333	675.250	19.083
Oneri sociali	223.532	198.082	25.450
Trattamento di fine rapporto	63.043	61.375	1.688
Trattamento quiescenza e simili	5.682	5.675	7
Altri costi del personale	3.347	4.077	(730)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	170.932	178.416	(7.484)
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.597	1.048	549
Accantonamento per rischi	-	1.000.000	(1.000.000)
Altri accantonamenti	85.909	160.909	(75.000)
Oneri diversi di gestione	361.193	362.401	(1.208)
Totale	15.203.132	13.726.066	1.477.066

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 2.916.739 ed è data in massima parte dagli acquisti di terreni edificabili o fabbricati da ristrutturare effettuati a Casalecchio di Reno, San Lazzaro di Savena e San Giovanni in Persiceto.

Costi per servizi

Questa voce, pari a Euro 10.639.010, per gli importi più significativi comprende costi per costruzione immobili ammontanti ad Euro 8.690.575, costi per servizi di interesse generale per Euro 246.905, compensi sindaci e consiglieri per Euro 311.057, collaborazioni professionali di terzi per Euro 89.460, altri costi del personale per Euro 51.604 e costi per manutenzione (in particolare) di immobili per Euro 76.521.

Godimento di Beni di terzi

La voce, per Euro 37.815 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 170.932 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 2025 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 2025 si è effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti di Euro 1.597.

Accantonamento Fondo Rischi

Per l'anno 2025 non ci sono stati accantonamenti a fondi rischi.

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 75.000 per future manutenzioni degli immobili assegnati in godimento.

Oneri diversi di gestione

Nei complessivi Euro 361.193 segnaliamo imposta IMU per complessivi Euro 171.050, costi su immobili assegnati e rogitati anni prec. Euro 20.722, tasse non sul reddito dell'esercizio per Euro 32.351, comprensiva dell'imposta di bollo su titoli, contributi associativi per Euro 50.153, erogazioni liberali ART BONUS Euro 29.500 (il cui credito d'imposta pari al 65% è iscritto tra gli altri proventi) altri oneri diversi di gestione per 57.417. 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. Il personale al 31/12/2025 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
147.628	(155.251)	302.879

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	delta
Da partecipazioni	125.873	25.741	100.132
Da titoli iscritti nel circolante	294.154	348.677	(54.523)
Proventi diversi dai precedenti	217.146	483.058	(265.912)
Interessi e altri oneri finanziari	(489.545)	(1.012.727)	523.182
Totale	147.628	- 155.251	302.879

Composizione dei proventi da partecipazione

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	delta
Proventi da partecipazione da imprese controllate	100.000	-	100.000
Proventi da partecipazione da altre imprese	25.873	25.741	132
Totale	125.873	25.741	100.132

I proventi verso imprese controllate fanno riferimento al dividendo erogato da Ansaloni Energy S.r.l.

I proventi da altre imprese fanno riferimento ai 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.

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	407.460

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	82.085
Totale	489.545

Descrizione	controllate	soci	altre	totale
interessi medio credito			409.059	409.059
interessi su finanziamenti	4.816	75.670		80.486
altri oneri su operazioni finanziarie	-	-	-	-
minusvalenze	-	-	-	-
Totale	4.816	75.670	409.059	489.545

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

Descrizione	controllate	soci	altre	totale
oneri finanziari	-	-	-	-
interessi su finanziamenti	4.816	75.670	409.059	489.545
Totale	4.816	75.670	409.059	489.545

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono indicati Euro 75.670 relativi agli interessi di competenza 2025 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 2025 sono in linea con l'ammontare calcolato con riferimento alla misura prevista.

Nella voce "Interessi su finanziamenti" sono inclusi inoltre per Euro 300.931 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.

Altri proventi finanziari

Descrizione	controllate	consorzi	altre	totale
Interessi su obbligazioni			254.100	254.100
interessi su titoli			40.054	40.054
interessi bancari			175.786	175.786
interessi su crediti commerciali	-	4	20.508	20.512
altri proventi			20.848	20.848
Totale	-	4	511.296	511.300

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 positivo di Euro 147.628. La Cooperativa 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.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
22.204	64.190	(41.986)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
di partecipazioni			-
di titoli iscritti nell'attivo circolante	22.204	64.190	(41.986)
Totale	22.204	64.190	(41.986)

Tale voce fa riferimento alle svalutazioni di titoli ricompresi nell'attivo circolante, per allinearli al valore di mercato al 31/12/2025. 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
142.405	542.375	(399.970)

Imposte	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	162.000	561.000	(399.000)
- IRES	114.000	420.000	(306.000)
- IRAP	48.000	141.000	(93.000)
imposte relative a esercizi precedenti	(19.595)	(18.625)	(970)
Totale	142.405	542.375	(399.970)

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)

Imposte	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	359.236	
onere fiscale teorico	24%	86.217
<i>Differenze temporanee deducibili in es. successivi</i>	-	-
accantonamento fondi rischi	85.909	
<i>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</i>	-	-
Variazioni in aumento	1.213.151	
Variazioni in diminuzione	(1.183.296)	
Totale	29.855	
Imponibile fiscale	475.000	
Imposte correnti sul reddito di esercizio		114.000

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 esposte, al netto degli acconti e delle ritenute nella voce "Crediti tributari" o "Debiti tributari" a seconda che il saldo risulti a credito o a debito;
- l'ammontare delle imposte anticipate e differite relative alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse ai fini fiscali, calcolate sulla base dell'aliquota fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio e riviste ogni anno per tenere conto delle variazioni nella situazione patrimoniale ed economica della società e delle variazioni delle aliquote fiscali;
- le imposte anticipate vengono contabilizzate solo e nella misura in cui si ritiene con ragionevolezza che negli esercizi futuri in cui si riverseranno vi sia materia imponibile tale da consentire un loro recupero; inoltre, le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili a nuovo sono iscritte qualora si verificano 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	906.801	
onere fiscale teorico	3,9%	35.365
Costi non rilevanti ai fini IRAP	323.968	-
Totali variazioni in aumento	323.968	
imponibile IRAP	1.230.769	-
Imposte correnti sul reddito di esercizio		48.000

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 createsi nell'esercizio 2025, 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.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	11
Totale Dipendenti	13

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	1	1	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	11	11	-
TOTALE	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	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	11	11	-
Lavoratori ordinari non soci	2	2	-
TOTALE	13	13	-

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	229.377	26.556

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	27.709
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	27.709

Titoli emessi dalla società

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	10.493	1.203.494	102	17.850	1.194.791
Totale	10.493	1.203.494	102	17.850	1.194.791

Si precisa che i Soci al 31.12.2025 sono 10.222 per effetto dei recessi intervenuti nel corso dell'anno.

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
<i>di cui nei confronti di imprese controllate</i>	<i>33.333</i>
<i>di cui nei confronti di imprese collegate</i>	<i>425.000</i>
<i>di cui altre garanzie</i>	<i>4.903.698</i>

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Fideiussioni prestate a imprese collegate	425.000	425.000	-
Fideiussioni prestate a imprese controllate	33.333	33.333	-
Altre garanzie prestate a favore di terzi	4.903.698	4.903.698	-
TOTALE	5.362.031	5.362.031	-

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 fideiussioni 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. L'importo è invariato rispetto al precedente esercizio.

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

Nei primi mesi del 2026 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget. Si segnala inoltre che la Cooperativa, unitamente ad altri operatori, ha vinto nel 2025 il Bando 'Reinventing Cities' per la riqualificazione di area dismessa in Bologna con una Superficie Utile di oltre 16.000 metri quadrati e nel 2026 procederà con l'acquisizione dell'area.

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 281.250 e mark to market positivo per Euro 3.210. 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 1.100.000 e mark to market negativo per Euro 25.909 per il quale è stata accesa riserva.

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 e delle prestazioni (A1)	17.938.334	17.904.487	99,81%

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 31/12/2025 i soci effettivi della Cooperativa sono 10.222. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel 2025 sono state presentate n. 102 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 31/12/2025	Euro	216.831
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	euro	6.505
Attribuzione:		
a riserva legale	euro	65.049
a riserva straordinaria	euro	145.277

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

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Coop. Edificatrice Ansaloni SC, Bologna

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 31/12/2025

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

Care Socie, Cari Soci,

Il bilancio 2025 presenta un utile di esercizio di Euro 216.831, ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per Euro 280.642 e stanziato imposte dirette per Euro 142.405.

Il 2025 è stato caratterizzato soprattutto da un incremento del fatturato, derivante soprattutto dalle stipule dei cantieri di San Lazzaro Castelmaggiore e Calderara, e da un aumento del valore della produzione, anche per via degli investimenti in aree effettuati. Si rileva altresì che l'attività caratteristica effettuata in favore dei soci per assegnazione di alloggi in proprietà e godimento ha rappresentato il 99,8% dei ricavi.

Coop Ansaloni orgogliosamente cooperativa è quindi fedele ai suoi valori, vuole dimostrare che si può fare comunità facendo impresa, a maggior ragione operando, su un bene importante come la casa sviluppando il tutto con partecipazione, convivialità e solidarietà.

La situazione economica e il mercato immobiliare

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

Nel 2025 l'economia italiana ha registrato un incremento del PIL del 0,5% in termini reali, cui si è accompagnata una inflazione media del 1,5%, 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 2026 sono di una crescita ridotta con forti incertezze sull'andamento dell'inflazione e dei tassi di interesse.

Il mercato immobiliare nel 2025 ha registrato scambi in incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente: in Italia sono state 766 mila le abitazioni compravendute nell'anno. In provincia di Bologna le compravendite sono state 15.817 nel 2025 (+7,2% 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 2025 la cooperativa ha operato, nel Comune di Bologna e nei Comuni della cintura, nell'ambito dell'edilizia residenziale, allo scopo di assegnare ai propri soci, in proprietà o in godimento, alloggi residenziali.

Il dettaglio dell'attività è riportato nel seguito della relazione, unitamente alla dimostrazione della prevalenza dell'attività rivolta a favore dei soci.

I principali dati sull'attività effettuata sono i seguenti:

Nell'esercizio abbiamo effettuato le seguenti assegnazioni:

Alloggi assegnati / venduti/ assegnati in godimento n. 39

Di cui:

Alloggi in proprietà n. 33 - di cui 25 diretti e 8 indiretti

Alloggi riassegnati in godimento n. 6

In termini di valore abbiamo:

Valore complessivo delle assegnazioni in proprietà, dirette ed indirette 13,3 milioni di Euro

Riepiloghiamo le assegnazioni in proprietà e godimento nel triennio:

Anno	2023	2024	2025
Proprietà	29	21	33
Godimento con opzione di riscatto e a termine	0	0	0
Godimento a termine	9	9	6
TOTALE	38	30	39

Conto economico riclassificato

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione (A)	15.436.943	15.051.131	8.295.457
Costi esterni (B escluso. B9,B10,B12,B13)	13.954.757	(11.441.234)	(6.991.080)
Valore Aggiunto	1.482.186	3.609.897	1.304.377
Costo del lavoro (B9)	(989.937)	(944.459)	(898.502)
Margine Operativo Lordo	492.249	2.665.438	405.875
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (B10, B12, B13)	(258.438)	(1.340.373)	(351.340)
Risultato Operativo (A-B)	233.811	1.325.065	54.535
Proventi (Oneri) finanziari netti (C)	147.629	(155.251)	180.886
Risultato Ordinario	381.440	1.169.814	235.421
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(22.204)	(64.190)	(13.483)
Risultato prima delle imposte	359.236	1.105.624	221.938
Imposte sul reddito	(142.405)	(542.375)	(41.532)
Risultato netto	216.831	563.249	180.406

La Cooperativa nel 2025 ha avuto un fatturato sensibilmente superiore rispetto all'anno precedente, dato nella quasi totalità da attività verso i soci, in particolare per assegnazioni in proprietà. Il valore della produzione è leggermente cresciuto, mantenendosi a livelli elevati. Si è conseguito un margine operativo lordo positivo.

La gestione finanziaria segna un saldo positivo di Euro 147.629, confermandosi tale anche prima dei dividendi da società controllate.

Si evidenzia che anche 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, appostando svalutazioni per Euro 22.204.

Si esprime in termini di indici il risultato economico della Cooperativa

	2025	2024	2023	2022	2021
ROS	1,5%	8,8%	0,7%	-0,9%	3,9%
ROE	0,4%	1,0%	0,3%	0,1%	0,3%

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

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

2021 Euro/mIn	1,550
2022 Euro/mIn	0,325
2023 Euro/mIn	0,405
2024 Euro/mIn	2,665
2025 Euro/mIn	0,492

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

Fatturato	Valore produzione	Soci conto accanti
-----------	-------------------	--------------------

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
2025	Euro	17.938.334	Euro	15.436.943	Euro	1.789.931

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025 è la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Depositi bancari	12.889.373	12.543.509	10.816.031
Denaro e altri valori in cassa	2.225	808	1.184
Azioni proprie			
Disponibilità liquide	12.891.598	12.544.317	10.817.215
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.878.810	9.331.739	10.201.258
Quota a breve debiti vs banche (entro 12 mesi)	(1.470.852)	(1.591.460)	(1.692.127)
Debiti finanziari verso soci (entro 12 mesi)	(6.471.530)	(6.752.623)	(7.053.510)
Debiti finanziari a breve termine	(7.942.382)	(8.344.083)	(8.745.637)
Posizione finanziaria netta a breve termine	11.828.026	13.531.973	12.272.836
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(6.958.743)	(8.363.215)	(10.252.879)
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 mesi)			
Crediti finanziari	1.713.327	1.578.906	1.413.970
Posizione fin. netta a medio e lungo termine	(5.245.416)	(6.784.309)	(8.838.909)
Posizione finanziaria netta	6.582.610	6.747.664	3.433.927

La posizione finanziaria netta è sostanzialmente stabile e resta ampiamente positiva sia a breve termine che a medio lungo termine.

Situazione patrimoniale riclassificata

dati in migliaia di Euro

Attività'	2025	2024	2023	2022	2021
Immobilizzazioni	21.458	21.746	21.003	21.092	22.315
Rimanenze al netto acconti	36.138	36.501	36.703	40.409	38.307
Crediti e ratei attivi	1.865	1.778	1.579	1.944	2.401
Liquidità	19.770	21.876	21.017	16.297	22.221

	Totale	79.231	81.901	80.302	79.742	85.244
Passività			2024	2023	2022	2021
Patrimonio netto	53.843	53.651	53.122	53.029	52.870	
Fondi rischi e Tfr	4.875	4.812	3.579	3.405	3.367	
Debiti a medio lungo termine	9.486	10.410	12.148	10.518	14.158	
Debiti a breve	11.027	13.028	11.453	12.790	14.849	
	Totale	79.231	81.901	80.302	79.742	85.244

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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Liquidità immediata (liquidità/debiti b.t.+ prestito)	1,79	1,68	1,84	1,27
Liquidità differita (circolante/debiti)	2,82	2,57	2,51	2,52
Indice di indebitamento (debiti/totale attivo)	0,26	0,29	0,29	0,29
Copertura immobilizzi con patrimonio netto e fondi	2,74	2,69	3,18	2,68

Si conferma la solidità patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, con indici che evidenziano una struttura equilibrata e un contenuto livello di indebitamento.

La liquidità immediata risulta pari al 179% dei debiti a breve termine e del prestito sociale, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente e su livelli ampiamente adeguati.

L'indice di struttura finanziaria, determinato secondo quanto previsto dal provvedimento della Banca d'Italia dell'8 novembre 2016, si attesta a 2,98, confermando l'equilibrio complessivo delle fonti di finanziamento.

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

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Impatto ambientale dell'attività della cooperativa

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

Rapporti con il personale

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

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

E' stato predisposto in data 19/12/2008 il Documento di analisi e valutazione dei rischi per la sicurezza e la

salute dei lavoratori, redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e comunicato nei termini all'Inail ed ai Rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza e annualmente aggiornato.

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha avuto variazioni rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2025	31/12/2024	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	20.831
Macchine elettroniche e impianti	9.849

Sono inoltre stati acquistati terreni edificabili in Casalecchio di Reno, San Lazzaro di Savena e San Giovanni in Persiceto per € 2.903.035.

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 2025 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 2025 ha realizzato un fatturato di Euro 75.000 con un piccolo utile, ed ha distribuito utili e riserve alla Cooperativa per Euro 100.000.

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 2025 ha avviato in Castelmaggiore i lavori di costruzione per 14 alloggi, con previsione di redditività positiva e prevedite al 50%. La perdita dell'esercizio 2024 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 **Pentagrappo Spa** è stata dichiarata fallita nel 2015. (168/2015 Bologna). La nostra Cooperativa ha provveduto nel 2015 a pagare alle banche che ne hanno fatto richiesta le fidejussioni prestate a loro favore. I relativi crediti di regresso sono stati ammessi al passivo del fallimento, la Cooperativa peraltro ha ritenuto di doverli svalutare integralmente, così come ha svalutato integralmente i crediti commerciali che non abbiano diritto di prededuzione. Il fallimento si è chiuso nel 2023 ma la procedura ha proseguito azioni giudiziarie verso gli amministratori, che si sono chiuse nel 2025 con la condanna del Fallimento al pagamento delle spese processuali e la rinuncia dello stesso a ulteriori ricorsi; si è quindi potuto esercitare il regresso dell'IVA sui crediti commerciali detenuti.

La società **REINOS S.r.l.** è stata costituita nel 2025, con un capitale sociale di 1.600.000, di cui abbiamo acquisito il 25%. La società è proprietaria di un complesso di fabbricati industriali sito in Trebbo di Reno (Castel Maggiore): una parte degli immobili è stata ceduta nel corso dell'esercizio, mentre la restante risulta in parte locata e in parte interessata da una richiesta di cambio di destinazione d'uso a residenziale attualmente in corso. Il bilancio al 31 dicembre 2025 evidenzia un risultato d'esercizio positivo.

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 2025						
CONTROLLATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI	RICAVI
Denominazione Sede						
1) Ansaloni Energy Srl a socio unico	100%	5.002	0	0	75.000	4.100
2) A.C. IMMOBILIARE SRL	66,67%	284.910	0	0	0	40.198
Totali		289.912	0	0	75.000	44.298

ESERCIZIO 2025						
COLLEGATE	%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	COSTI	RICAVI
Denominazione Sede						
1) Pegaso 91 Srl	50%	7.247	0	0	0	2.940
2) Reinos Srl	25%	48				0
Totali		7.295	0	0	0	2.940

totali complessivi	297.207	0	0	75.000	47.238
--------------------	---------	---	---	--------	--------

RAPPORTI FINANZIARI							
ESERCIZIO 2025							
CONTROLLATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	INTERESSI e ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Ansaloni Energy Srl a soc.unico	100%	0	156.363	0	4.816	0
2)	A.C. IMMOBILIARE SRL	66,67%	2.047.905	0	33.333	0	0
totali			2.047.905	156.363	33.333	4.816	0

ESERCIZIO 2025							
COLLEGATE		%	CREDITI	DEBITI	GARANZIE	INTERESSI e ONERI	PROVENTI
Denominazione Sede							
1)	Pegaso 91 Srl	50%	343.553	0	425.000	0	0
2)	Reinos Srl	25%	5.000	0	0	0	48
totali			348.553	0	425.000	0	48
totali complessivi			2.396.458	156.363	458.333	4.816	48

Azioni proprie

La cooperativa non possiede né ha compravenduto azioni proprie.

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

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

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 281.250 e mark to market positivo per Euro 3.210.

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 1.100.000 e mark to market negativo per Euro 25.909 portando per differenza il valore negativo di fine esercizio ad euro 22.789. 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 2026 l'attività produttiva e commerciale è proseguita secondo il budget. Si segnala inoltre che la Cooperativa, unitamente ad altri operatori, ha vinto nel 2025 il Bando 'Reinventing Cities' per la riqualificazione dell'area dismessa in Bologna con una Superficie Utile di oltre 16.000 metri quadrati e nel 2026 procederà con l'acquisizione dell'area.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa in data 17 dicembre 2025 ha approvato il Budget 2026 e il piano industriale 2026/2027. Il piano prevede l'avvio della costruzione di 49 alloggi diretti nel 2026, in particolare a Calderara di Reno, Zola Predosa e Castelmaggiore e il completamento di 17 alloggi in corso a San Lazzaro di Savena e Zola Predosa oltre al completamento delle stipule dei cantieri ultimati. Si evidenzia che ad oggi gli alloggi ultimati e non assegnati sono irrilevanti. Per il 2026 il budget prevede un risultato positivo. Nella tabella seguente sono riepilogate le assegnazioni di alloggi previste dal piano:

Dati del piano industriale	2026		2027		Totale	
	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.	Diretti	Indir.
Assegnazioni	39	7	22	0	61	7

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 2025	Valore Esercizio 2024
Ricavi delle assegnazioni e vendite dei beni e delle prestazioni di servizi VOCE A1)	17.938.334	12.200.473
DI CUI VOCE A1 a):		

	DI CUI VERSO I SOCI	DI CUI VERSO I SOCI
Assegnazione in proprietà ai soci	17.196.946	259.600
Vendite ai soci		
Canoni di godimento per assegnazioni in affitto temporaneo e permanente	707.541	705.283
TOTALE VOCE A1	17.904.487	964.883
a) VERSO SOCI	17.904.487	964.883
Percentuale	99,81%	7,91%

Nel 2025 il 99,81% dei ricavi è dato dalle assegnazioni in proprietà o godimento ai soci.

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 2026 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 in corso 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
- Castel Maggiore (BO) per n. 14 alloggi e relative pertinenze

Abbiamo proceduto alle **consegne** delle abitazioni, garage/cantine ai Soci assegnatari ed acquirenti dei seguenti interventi, per un totale di n. **50** in:

- Bologna, **BO61** Via della Salute
- Calderara di Reno (BO), **CL21A-B**, Via Margherita Hack
- Castel Maggiore (BO), **CM9**, Via Vancini
- Castenaso (BO), **CAST7**, Via Majorana
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL9ABC**, Via Galletta
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL10**, Via Galletta
- San Lazzaro di Savena (BO), **SL11**, Via del Seminario

Abbiamo consegnato **7** alloggi in locazione temporanea/permanente nei seguenti cantieri:

- Bologna **BO59** Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Bologna **BO59ABC** Via Scandellara (alloggi in godimento permanente)
- Ozzano dell'Emilia (BO), **OZ10** Via Impastato

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

Sono avvenute le stipule notarili dei seguenti interventi:

- n. 1 alloggio in Bologna – Via Aldo della Salute (BO61B)
- n. 17 alloggi in Calderara di Reno (BO) – Via M. Hack (CL21AB)
- n. 13 alloggi in Castel Maggiore (BO) – Via Vancini (CM9)
- n. 1 alloggio in Castenaso (BO) – Via Majorana (CAST7)
- n. 12 alloggi in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL10)
- n. 2 garages in San Lazzaro di Savena (BO) – Via Galletta (SL9)

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

Abbiamo regolarmente presentato, in data 4 giugno 2025, **all'Albo delle Cooperative d'Abitazione**, Albo istituito con la Legge n. 59 del 31/01/1992, la documentazione relativa all'attività svolta nel 2024.

In data 19 settembre 2025, 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 31/12/2025 i soci effettivi della Cooperativa sono **10.222**. Riguardo ai criteri seguiti per le ammissioni dei nuovi soci si informa che nel **2025** sono state presentate n. **102** 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 2025 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 **2025**, sono riportati nella seguente tabella:

Deposito in euro		Tasso LORDO 1/1-31/12/2025
➤ 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 **31/12/2025** del Prestito Sociale è la seguente:

DA	A	IMPORTO
0,01	2.500,00	778.490
2.500,01	15.000,00	2.081.877
		1.345.138
15.000,01	30.000,00	
30.000,01	Limite max	2.246.986
Totale al netto degli interessi lordi liquidati al 31/12/2025 pari a Euro 73.216		6.398.314

Il movimento dell'esercizio è stato il seguente:

01/01/2025	Incr.	Per int.netti	r.a.	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
6.752.623	54.180	19.036		876.688	1.230.997	6.471.530

Il numero dei libretti accesi al 31/12/2025 è di 926. Si segnala che il prestito sociale al 31/12/2025 per Euro 929.194 è relativo a versamenti per le liste di prenotazione sugli interventi, con 152 prenotazioni.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C., si segnala che nei primi mesi del 2026 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 come segue:

Utile d'esercizio al 31/12/2025	Euro	216.830,59
Destinazione (Art. 20 Statuto):		
A fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	6.504,92
Attribuzione:		
30% a riserva legale indivisibile	Euro	65.049,18
A riserva straordinaria (statutaria) indivisibile	Euro	145.276,50

Ricordiamo che con questa Assemblea scade il mandato del Consiglio di Amministrazione; 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 25 marzo 2026