

# COOP.VA EDIFICATRICE GIUSEPPE DOZZA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	BOLOGNA, VIA FRANCESCO ZANARDI 184
Codice Fiscale	00909860371
Numero Rea	BOLOGNA 245015
P.I.	00909860371
Capitale Sociale Euro	184041.08 i.v.
Forma giuridica	Società cooperativa
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100821

# Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	25.719	44.505
II - Immobilizzazioni materiali	218.116.595	217.737.979
III - Immobilizzazioni finanziarie	844.541	4.844.541
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>218.986.855</b>	<b>222.627.025</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	711.385	442.387
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.150.962	2.151.708
imposte anticipate	195.571	258.173
<b>Totale crediti</b>	<b>3.057.918</b>	<b>2.852.268</b>
IV - Disponibilità liquide	14.404.113	10.688.628
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>17.462.031</b>	<b>13.540.896</b>
D) Ratei e risconti	3.010	2.138
<b>Totale attivo</b>	<b>236.451.896</b>	<b>236.170.059</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	184.041	182.526
III - Riserve di rivalutazione	99.950.567	99.950.567
IV - Riserva legale	10.331.761	9.752.807
V - Riserve statutarie	30.368.314	29.075.318
VI - Altre riserve	10.148.297	10.148.294
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(619.309)	(817.548)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.873.868	1.929.846
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>152.237.539</b>	<b>150.221.810</b>
B) Fondi per rischi e oneri	13.176.055	13.351.369
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	116.137	143.689
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.484.204	26.161.012
esigibili oltre l'esercizio successivo	44.418.078	46.267.251
<b>Totale debiti</b>	<b>70.902.282</b>	<b>72.428.263</b>
E) Ratei e risconti	19.883	24.928
<b>Totale passivo</b>	<b>236.451.896</b>	<b>236.170.059</b>

# Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.341.562	5.293.324
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	5.392	6.959
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	11.860	-
altri	1.368.026	1.250.238
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.379.886</b>	<b>1.250.238</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.726.840</b>	<b>6.550.521</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.167	14.516
7) per servizi	1.654.592	1.586.919
8) per godimento di beni di terzi	3.164	-
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	367.958	341.434
b) oneri sociali	97.044	95.576
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	35.754	32.948
c) trattamento di fine rapporto	35.754	32.948
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>500.756</b>	<b>469.958</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	279.372	284.329
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.087	25.216
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	259.285	259.113
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>279.372</b>	<b>284.329</b>
13) altri accantonamenti	1.037.459	979.143
14) oneri diversi di gestione	128.040	139.563
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.614.550</b>	<b>3.474.428</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>3.112.290</b>	<b>3.076.093</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
altri	105	-
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>105</b>	<b>-</b>
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
da imprese controllate	21.297	22.043
altri	89.831	105.926
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>111.128</b>	<b>127.969</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>111.128</b>	<b>127.969</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	970.691	868.621
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>970.691</b>	<b>868.621</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(859.458)</b>	<b>(740.652)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>18) rivalutazioni</b>		
d) di strumenti finanziari derivati	87.614	19.647
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>87.614</b>	<b>19.647</b>

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	87.614	19.647
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.340.446	2.355.088
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	466.578	425.242
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	466.578	425.242
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.873.868	1.929.846

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio evidenzia un utile d'esercizio pari ad € 1.873.868, al netto di ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per € 20.087, ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 259.285 ed un accantonamento per imposte correnti per € 466.578.

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 è composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, che include le informazioni previste dal D. Lgs. 18.8.2015 n. 139 (c.d. "decreto bilanci"), che ha modificato l'art. 2435-bis in merito al regime di redazione del bilancio in forma abbreviata.

Il presente bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale della Cooperativa nonché il risultato economico della sua gestione. In particolare, nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice civile e dal Documento n. 1 OIC.

La Cooperativa ha i requisiti per la redazione del bilancio in forma abbreviata. Ricorrendone i presupposti, la stessa è quindi esonerata dalla redazione del rendiconto finanziario e dalla relazione sulla gestione. Inoltre, in deroga a quanto disposto dall'art. 2426 co. 1 n. 1 e 8 c.c., è stata adottata la facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale. Viene data inoltre informativa in merito agli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla Cooperativa, ex art. 2427-bis c. 1 n. 1 Cod. civ., a copertura del rischio tasso su mutui ipotecari relativi alla gestione caratteristica.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti in unità di Euro e senza cifre decimali, così come previsto dall'art. 2423, comma 5 del Codice civile.

La struttura e il contenuto delle voci dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa sono conformi a quanto previsto dall'attuale legislazione in materia.

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Uniaudit S.r.l. (società di revisione iscritta al n. 59234 dell'elenco tenuto presso il Ministero della Giustizia ex D.M. 12/04/1995 pubblicato in G.U. n. 31bis del 21/04/1995) in seguito ad acquisto di ramo d'azienda da Ria Grant Thornton S.p.A. con atto del 15/09/2020 (a cui è stato conferito incarico per gli esercizi 2020, 2021 e 2022 da parte dell'assemblea dei soci del 23/07/2020).

Nella redazione del bilancio, nel suo insieme, si è tenuto in considerazione il carattere non speculativo della Cooperativa e delle proprie finalità mutualistiche, visto il rapporto soci-cooperativa che la contraddistingue. Per tale motivo sono state pure utilizzate, ad integrazione, le indicazioni fornite dall'Associazione di categoria, vista l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di abitazione e loro consorzi (n. 08/037/006/78 del 13/10/1993) tenuto presso la Direzione generale per la vigilanza sugli enti cooperativi, sulle società e sul sistema camerale del Ministero dello Sviluppo Economico.

### **Attestazione dimostrativa della prevalenza ai sensi degli articoli 2512 e 2513 del Codice civile ed informativa ex art. 2545 del Codice civile**

La Cooperativa è iscritta all'Albo nazionale delle Società cooperative tenuto presso il Ministero dello Sviluppo Economico, come prescritto dal D. Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e D. M. 23.06.2004, in virtù dell'art. 2512 comma 1 del Codice civile, al numero A100821 del 29/12/2004.

In ottemperanza all'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e art. 2545 del Codice civile, si precisa che la Cooperativa, per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità al carattere mutualistico, ha seguito i seguenti criteri:

- **Gestione indivisa:** nel corso dell'esercizio l'attività si è caratterizzata nella gestione, manutenzione e riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare, senza trascurare i servizi ai Soci. Tali attività sono state supportate, dal punto di vista finanziario, anche dal risparmio sociale.

- **Gestione finanziaria:** a tutela del patrimonio della Cooperativa e dei prestiti sociali, la stessa ha collocato la liquidità disponibile in attività finanziarie a basso rischio (principalmente conti di deposito).

Per un'informativa più completa in merito all'andamento delle attività svolte per il conseguimento degli scopi statutari, si rimanda al paragrafo "Informazioni di carattere generale".

L'importo dei "Ricavi", iscritti al valore della produzione A1), è comprensivo degli importi maturati nei confronti dei soci e dei terzi e, con riferimento a quanto previsto dall'art. 2513 1° comma lettera a) Cod. civ., si provvede alla seguente specifica:

- **Ricavi – voce A1:** ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'esercizio per complessivi Euro 5.341.562, così suddivisi:

- verso Soci operatori per Euro 5.226.861, pari al 97,85%;
- verso altri per Euro 114.702, pari al 2,15%.

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 lett. a) Cod. civ. è raggiunta in quanto l'attività svolta con i Soci rappresenta la quasi totalità dei ricavi conseguiti.

### Informazioni di carattere generale

Nel corso dell'esercizio l'attività della Cooperativa si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti rilevanti che abbiano modificato o condizionato significativamente l'andamento della gestione. I soci iscritti al 31/12/2021 sono n. 7100; n. 139 sono nuovi iscritti e n. 80 sono receduti/deceduti nel corso dell'anno, di cui 8 cancellati per verifica analitica del Libro Soci. Si segnala che l'incremento netto rispetto allo scorso esercizio è di n. 59 soci. Si ricorda che a partire dall'esercizio 2018 il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ha ritenuto di verificare i Soci cooperatori iscritti e cancellare quelle posizioni ritenute con ogni probabilità inattive per età e mancanza di requisiti idonei ad una possibile assegnazione alloggio.

Ai sensi dell'art. 2516 c.c. è stato rispettato il principio di parità di trattamento nell'esecuzione dei rapporti mutualistici. I soci sono raggruppabili, con riferimento ai rapporti che hanno intrattenuto con la Cooperativa, come segue:

- n. 1333 Soci assegnatari in godimento di abitazioni di proprietà della Cooperativa e n. 6 alloggi occupati senza titolo in quanto i soci attributari sono stati esclusi per morosità. Il pagamento dei corrispettivi di godimento delle abitazioni da parte dei soci assegnatari è stato complessivamente regolare;
- n. 576 Soci risultano nella graduatoria delle seconde e successive assegnazioni, utilizzata per la riattribuzione degli alloggi;
- i Soci cooperatori sostengono i programmi della Cooperativa attraverso il Prestito sociale. Al 31/12/2021 i Soci prestatori di deposito fruttifero sono 3.349 (con un valore medio di prestito fruttifero per socio pari ad Euro 6.100).

La Cooperativa, a conferma dell'interesse manifestato verso le istituzioni del territorio di voler cogliere ogni possibile opportunità per realizzare *housing* sociale, purchè entro un quadro di sostenibilità economico finanziaria, ha commissionato nel corso del secondo semestre del 2021 uno studio di fattibilità per la partecipazione ad un Bando del Comune di Bologna finalizzato alla riqualificazione di un'area di proprietà comunale in Viale Lenin: purtroppo, alla luce dei costi di realizzo non supportati da contributi o agevolazioni pubbliche ed in ragione del rischio di non meglio quantificate penali inserite nelle clausole di partecipazione al bando, il Consiglio di Amministrazione ha dovuto successivamente deliberare la non adesione. Alla scadenza dei termini, nessuna domanda è stata presentata ed il bando è quindi andato deserto.

La Cooperativa ha nel frattempo dato seguito alla prevista realizzazione dei lavori, ultimati ad aprile 2022, del progetto innovazione e riqualificazione urbana e di recupero edilizio dell'area "Quarto di Luna", sottoscrivendo con Emilbanca Credito Cooperativo specifico accordo pluriennale per la locazione del manufatto, destinato ad ospitare la nuova sede della filiale di via Zanardi. L'opera, realizzata con le più moderne tecnologie per l'abbattimento dei costi energetici e per un contenuto impatto ambientale, ha ottenuto una classificazione APE A4, che la colloca tra i più moderni e funzionali manufatti edilizi del territorio metropolitano. La Cooperativa ha definito sempre nei primi mesi del corrente esercizio un mutuo di 20 anni (compreso uno di preammortamento) con il medesimo istituto bancario che, unitamente ad una quota di autofinanziamento, ha consentito l'integrale copertura dei costi di realizzo dell'opera.

La Cooperativa conferma il proprio obiettivo di salvaguardare l'efficienza e la qualità del proprio patrimonio abitativo a favore dei propri associati, dando continuità alle opere, da tempo avviate, per la riqualificazione energetica e per la sistematica manutenzione degli impianti tecnologici, anche fruendo di specifici incentivi fiscali laddove previsti (bonus facciate, sostituzione caldaie e infissi). Nonostante le difficoltà maturate per effetto del rincaro dei costi delle materie prime, verificatisi in concomitanza con la ripresa del settore edilizio e dei ritardi nell'approvvigionamento di materiali da parte delle aziende produttrici, il percorso di completamento delle opere programmate nel corso del 2021 è stato ampiamente rispettato.

La Coop. Dozza, stabilmente invitata alle riunioni indette da Legacoop o alle quali l'Associazione partecipa su invito delle Istituzioni Regionali e Comunali, ha continuato ad assicurare il proprio contributo di idee e proposte nell'ambito dei possibili programmi di edilizia residenziale sociale (*housing* sociale) che potrebbero derivare dall'attuazione dei progetti finanziati dal PNRR, che dovrebbero realizzarsi nel corso del 2022.

Nonostante nel 2021 si sia confermato un andamento problematico della pandemia da COVID-19, la Cooperativa ha mantenuto un elevato livello di attenzione alle relazioni sociali, anche attraverso diversificate modalità di confronto (mail, video incontri, pubblicazioni, sito web), salvaguardando la tempestiva rispondenza della struttura operativa alle esigenze manifestate dai soci.

Sempre in termini di contrasto al COVID-19, il Consiglio di Amministrazione ha continuato ad attivare, di volta in volta, tutte le misure stabilite dalle normative igienico-sanitarie adottando e aggiornando gli appositi Protocolli della Sicurezza per i lavoratori, i Soci, i fornitori e le persone, prevedendo specifiche modalità organizzative per lo svolgimento in continuità dell'attività, ponendo al centro dell'attenzione il Socio.

Da ricordare che, nel corso del 2021, sono intervenuti i seguenti fatti rilevanti:

- in luglio sono stati nominati il nuovo Consiglio di Amministrazione e confermato il Collegio Sindacale, con una durata di mandato triennale;
- sono state apportate modifiche al Regolamento n. 1 con l'introduzione di un fondo infruttifero a garanzia, da applicare in sede di nuove assegnazioni, per salvaguardare la cooperativa in caso di rilascio con danni all'alloggio non ripristinati;
- a seguito delle dimissioni in giugno della Responsabile Amministrativa, è stata assunta in settembre una nuova dipendente con medesima mansione.

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale prevista dal D. Lgs. n. 220/2002, che si è conclusa con il verbale redatto in data 01/12/2021. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i Soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, mediante affissione del verbale presso la sedesociale della Cooperativa e comunicazione attraverso il periodico di informazione "*La Casa a proprietà indivisibile*". Come risulta dal suddetto verbale, il revisore non ha rilevato inosservanze degli obblighi di legge e di statuto sociale, in particolare il rispetto delle norme mutualistiche e sociali.

A seguito di ispezione annuale da parte dell'Ente certificatore Kiwa, la Cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità ai sensi della norma UNI EN ISO 9001.

Anche se attinente all'esercizio 2022, è bene ricordare che gli scenari determinatisi a seguito della guerra in Ucraina e il forte incremento dell'inflazione stanno inevitabilmente producendo effetti sull'economia globale, con particolare riferimento all'impennata dei costi dei prodotti energetici (gas, petrolio, elettricità). Di ciò, la Cooperativa ha tenuto conto nella determinazione delle spese previsionali presso gli insediamenti e, in generale, nelle più ampie considerazioni in merito alla valutazione sulla continuità aziendale.

### **Informazioni ex art. 2428 c. 1 C.c. relativamente alle imprese controllate**

Si rimanda all'apposito paragrafo dedicato alle partecipazioni immobilizzate in società controllate per opportuna informativa ex art. 2428 C.c. relativamente alla partecipazione nella società "Le Residenze S.r.l." a socio unico.

## **Principi di redazione**

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i principi stabiliti dall'art. 2423 bis Cod. civile. I criteri di valutazione, nonché i principi contabili, non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente. Le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge sono risultate sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta dell'andamento della società. Non si è reso necessario procedere a raggruppamento di voci dello schemadi legge preceduto da numeri arabi, né ad effettuare nessun adattamento delle voci dello schema di legge.

Lo stato patrimoniale e il conto economico esprimono la comparazione dei valori relativi al presente esercizio con quelli precedenti, con specifica degli interessi attivi verso imprese controllate.

Non si è reso necessario, ai fini della comprensione del bilancio, evidenziare nella presente nota integrativa le voci di appartenenza degli elementi dello stato patrimoniale che ricadono sotto più voci dello schema di legge.

Garanzie ed impegni, anziché esposti nei soppressi "Conti d'ordine", sono rappresentati in apposito paragrafo della presente nota integrativa.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, considerando la prevista continuità aziendale.

### **Deroghe**

Non si sono ravvisate disposizioni del Codice Civile la cui applicazione sia risultata incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta.

### **Variazioni rispetto al precedente esercizio**

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, di cui si elencano in seguito i principali, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D. Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

## **Criteri di valutazione applicati**

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI**

Il costo delle immobilizzazioni prodotte è stato determinato computando, oltre ai costi diretti, anche la quota di altri costi ad esse ragionevolmente imputabili, relativi al periodo di costruzione e fino al momento della possibile utilizzazione del bene; con gli stessi criteri sono stati imputati gli oneri relativi al finanziamento della costruzione, interna o presso terzi ed i costi accessori.

Si vuole qui ricordare che la Cooperativa ha usufruito della possibilità di effettuare la rivalutazione degli immobili viste le disposizioni previste dalla L. n. 72/1983 e D.L. n. 185/2008, la cui analitica descrizione dei criteri e dei nuovi importi attribuiti risulta riportata nella nota integrativa predisposta fino al bilancio dell'esercizio 2010, a cui si rimanda integralmente.

Si ribadisce a tale proposito che l'ultima rivalutazione risulta effettuata unicamente ai fini civilistici ed è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato a seconda di quanto risultava da apposita relazione di stima redatta da esperto del settore, tenendo conto della natura propria della Cooperativa di abitazione.

### **Ammortamenti**

Le immobilizzazioni immateriali e materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, subiscono un processo di ammortamento sistematico basato sulla presunta vita utile.

Non sono state operate modifiche, rispetto all'esercizio precedente, nell'adozione dei criteri di ammortamento e dei coefficienti applicati, in quanto i programmi aziendali di utilizzazione dei cespiti risultano immutati.

I criteri seguiti per l'ammortamento e per l'imputazione dei costi relativi alle immobilizzazioni materiali possono essere così riassunti:

#### Diritti di brevetto, software e licenze d'uso

Trattasi dei costi sostenuti per l'utilizzo di programmi software impiegati dalla Cooperativa, che vengono ammortizzati in cinque esercizi a quote costanti.

#### Fabbricati in godimento ai Soci

Per i fabbricati di civile abitazione costruiti su aree in proprietà, come da prassi consolidata nel settore, la Cooperativa non ha operato alcun ammortamento in quanto il loro valore contabile – nonostante gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria effettuati e la rivalutazione eseguita ai sensi del D.L. n. 185/2008 – è inferiore rispetto a quello di mercato e, come già rilevato, è conforme al valore d'uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego.

Per tutti i fabbricati si provvede ad effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed a contabilizzare, per competenza, appositi accantonamenti a fondo manutenzioni cicliche secondo un piano trentennale. Per l'anno 2021, si è provveduto ad adeguare l'accantonamento al fondo manutenzioni cicliche previsto dal piano prevedendo un aumento del +5,95%, pari alla variazione dei costi di costruzione rilevata dall'ISTAT tra dicembre 2020 e dicembre 2021 (conseguente al forte rincaro delle materie prime nel settore edile).

Per gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie a partire dall'esercizio 1999 è stato contabilizzato l'ammortamento finanziario sulla base della durata delle convenzioni stipulate con le amministrazioni pubbliche. L'importo totale del fondo ammonta a € 3.239.238, incrementatosi nel corso dell'esercizio per un importo di € 188.800 a seguito del calcolo delle relative quote.

L'accantonamento dell'esercizio riflette la quota di competenza dell'esercizio in corso, ad eccezione dei fabbricati costruiti su aree in diritto di superficie, per le quali le Amministrazioni comunali, in base alla L. n. 448 /1998, hanno deliberato la possibilità di alienazione delle suddette aree (in particolare ci si riferisce all'Amministrazione del Comune di Bologna che ha deliberato in data 11/12/2000). A tale proposito, si ricorda che il Consiglio di Amministrazione, in data 12/12/2000, ha deliberato di acquisire in proprietà tutte le aree attualmente in diritto di superficie prima dello scadere delle convenzioni.

Sono esclusi dal calcolo dell'ammortamento finanziario i fabbricati di civile abitazione costruiti su aree in diritto di superficie siti in Comune di Budrio – Via Savino (BD/1) e Castel San Pietro Terme – Via Pacinotti (CP/1), in quanto, esaminando la Convenzione stipulata con le rispettive Amministrazioni e sulla base di quanto previsto dalla L. 23 dicembre 1998, n. 448 – TITOLO II - Art. 31, è ragionevole considerare che le suddette aree verranno riscattate dalla Cooperativa allo scadere del periodo di concessione. Nell'ipotesi in cui venisse meno la ragionevole certezza dell'acquisizione, l'effetto negativo sul conto economico sarebbe pari al valore iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale a quella data.

#### Fabbricati Strumentali

Tale voce si riferisce a:

- SEDE SOCIALE: all'interno di questa voce trovano collocazione i locali della sede sociale ubicati in Bologna, Via Francesco Zanardi n. 184;
- LOCALI COMMERCIALI: all'interno di questa voce trovano collocazione i restanti locali commerciali non adibiti a sede sociale: n. 1 tabaccheria e n. 1 farmacia siti in via Zanardi n. 184 a Bologna e altri locali siti in Bologna concessi in locazione ad uso ufficio, negozi di vicinato, etc.

La quota di ammortamento a carico dell'esercizio, pari al 3% del costo storico, è risultata pari ad € 64.646.

#### Costruzioni leggere

All'interno di questa voce trovano collocazione baracche di cantiere acquistate dalla Cooperativa in esercizi passati per adibirle a cantine, già interamente ammortizzate.

#### Impianti e macchinari



Gli impianti e macchinari, già interamente ammortizzati, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori direttamente collegati e conseguenti al trasferimento della loro proprietà alla Cooperativa.

#### Attrezzature commerciali industriali

Le attrezzature commerciali industriali, interamente ammortizzate, sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori direttamente collegati e conseguenti al trasferimento della loro proprietà alla Cooperativa.

#### Altri beni

Gli altri beni sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori direttamente collegati e conseguenti al trasferimento della loro proprietà alla Cooperativa.

L'ammortamento è effettuato a quote costanti e, ove possibile, vengono applicate le aliquote del 12%-18% -20%, ritenute rappresentative della vita residua del bene.

### **Immobilizzazioni in corso/acconti**

In questa voce trovano collocazione gli interventi di costruzione in corso (si segnala, in particolare, l'intervento sul comparto "Quarto di Luna" descritto nel precedente paragrafo "*Informazioni di carattere generale*") e i fabbricati già attribuiti ai Soci della cooperativa ma ancora in fase di ultimazione lavori per definizione opere di urbanizzazione dei comparti edificatori.

Il costo di costruzione degli immobili realizzati dalla Cooperativa comprende tutti i costi direttamente e indirettamente imputabili relativi al periodo di realizzazione.

Agli immobili realizzati sono stati altresì imputati gli oneri finanziari relativi ai finanziamenti espressamente ad essi destinati solo durante il periodo di costruzione.

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

#### **Partecipazioni**

La partecipazione totalitaria posseduta nella società controllata con unico socio "*Le Residenze S.r.l.*", di cui si dirà nel prosieguo della presente, sommando ad € 272.388, risulta svalutata negli esercizi passati con l'indicazione di un apposito Fondo pari ad € 262.388 che riporta quindi il valore netto pari al capitale sociale sottoscritto e versato. Le altre partecipazioni, tutte minoritarie, riguardano una quota in Pentagruppo S.p.A. in liquidazione (dichiarata fallita dal Tribunale di Bologna in data 5 agosto 2015, interamente svalutata con relativo accantonamento a fondo svalutazione partecipazioni), in Elion S.r.l., in vari consorzi e in una banca di credito cooperativo locale. L'importo indicato in bilancio risulta quindi al netto delle svalutazioni effettuate.

#### **Crediti**

Sono evidenziati al loro valore di realizzo che corrisponde a quello nominale.

#### **Disponibilità liquide**

Sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

#### **Ratei e risconti**

Sono evidenziati sulla base del principio di competenza temporale relativamente ad oneri e proventi comuni a più esercizi.

#### **Strumenti finanziari derivati (sulla base del principio contabile OIC 32)**

A decorrere dall'esercizio 2016, gli strumenti finanziari derivati sono iscritti in bilancio al *fair value*. Le variazioni di *fair value* sono imputate al conto economico, oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto, al netto dei correlati effetti fiscali differiti; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura. Nel caso in cui il *fair value* alla data di riferimento risulti positivo, è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati attivi" tra le immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Nel caso in cui il valore risulti negativo, come nel caso della Cooperativa, è iscritto nella voce "*strumenti finanziari derivati passivi*" tra i fondi per rischi e oneri alla voce B. 3) dello Stato patrimoniale passivo.

#### **Debiti**

I debiti sono espressi in base al loro ammontare effettivo e comprendono anche quanto dovuto a terzi a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è pervenuta entro l'esercizio stesso.

### **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

I "*ricavi delle vendite e delle prestazioni*" sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi nel principio della competenza.

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

I “*costi della produzione*” (al pari dei ricavi) sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi nel principio della competenza.

**Costi materie prime**

La voce comprende gli acquisti di materiali di consumo da ufficio e minuteria.

**Costi per servizi**

La voce in oggetto ricomprende le consulenze legali, amministrative, etc., le manutenzioni dei fabbricati, le assicurazioni, gli oneri bancari oltre agli altri costi per servizi, oltre ai compensi corrisposti all'organo amministrativo, al Collegio sindacale e alla società di revisione meglio specificati successivamente.

**Costi per godimento beni di terzi**

La voce comprende i costi di noleggio sale ed attrezzature.

**Oneri diversi di gestione**

La composizione della voce in oggetto ricomprende le tasse, imposte (incluse quelle immobiliari, quali l'IMU), oneri tributari e altre spese minori.

**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

I proventi ed oneri finanziari sono determinati e rilevati per competenza.

**IMPOSTE E TASSE**

Sono calcolate secondo la vigente normativa e rappresentano l'importo calcolato di competenza dell'esercizio.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	44.505	221.764.835	5.161.147	226.970.487
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	4.026.856		4.026.856
Svalutazioni	-	-	316.606	316.606
Valore di bilancio	44.505	217.737.979	4.844.541	222.627.025
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	1.300	637.901	-	639.201
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	426	4.000.000	4.000.426
Ammortamento dell'esercizio	20.086	259.285		279.371
Altre variazioni	-	426	-	426
Totale variazioni	(18.786)	378.616	(4.000.000)	(3.640.170)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	25.719	222.402.310	1.161.147	223.589.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	4.285.715		4.285.715
Svalutazioni	-	-	316.606	316.606
Valore di bilancio	25.719	218.116.595	844.541	218.986.855

#### Rivalutazioni

Non risultano effettuate ulteriori rivalutazioni nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio, ad esclusione di quanto già riferito in precedenza relativamente agli immobili.

#### Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali ed immateriali (art. 2427 c. 3 bis Cod. civ.)

Non si è ritenuto necessario effettuare l'*impairment test* sulle immobilizzazioni immateriali e materiali iscritte in bilancio.

### Immobilizzazioni materiali

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	221.422.192	3.460	2.353	191.376	145.454	221.764.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.847.150	3.460	2.353	173.893	-	4.026.856
Valore di bilancio	217.575.042	-	-	17.483	145.454	217.737.979
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	47.118	-	-	3.985	586.798	637.901
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	426	-	426
Ammortamento dell'esercizio	253.446	-	-	5.839	-	259.285
Altre variazioni	-	-	-	426	-	426

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Totale variazioni</b>	(206.328)	-	-	(1.854)	586.798	378.616
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	221.469.310	3.460	2.353	194.935	732.252	222.402.310
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	4.100.596	3.460	2.353	179.306	-	4.285.715
<b>Valore di bilancio</b>	217.368.714	-	-	15.629	732.252	218.116.595

## Immobilizzazioni finanziarie

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo determinato dalla differenza tra il loro valore nominale di ogni singola posizione creditoria e le quote accantonate a titolo di svalutazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	25.743	0	25.743	25.743
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	25.743	0	25.743	25.743

La voce si riferisce a depositi cauzionali considerati esigibili oltre l'esercizio.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si forniscono ulteriori informazioni inerenti alla partecipazione nell'impresa controllata posseduta, in linea con quanto richiesto dal comma 5 dell'art. 2427 del Codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>LE RESIDENZE S. R.L. A SOCIO UNICO</b>	BOLOGNA	02353091206	10.000	50.685	3.774.946	10.000	100,00%	10.000
<b>Totale</b>								10.000

Si specifica che la voce è iscritta in bilancio per € 272.388 e svalutata per € 262.388 così da ricondurre il valore a capitale sociale sottoscritto e che i valori indicati in tabella riguardano l'ultimo bilancio approvato, ovvero quello relativo all'esercizio 2021 (approvato il 29 aprile 2022).

La società opera esclusivamente nel settore immobiliare, svolgendo l'attività di locazione a canone concordato degli immobili detenuti a titolo di proprietà.

Nel corso dell'esercizio, l'attività si è svolta regolarmente ed è assicurata la continuità aziendale. Gli immobili sono tutti locati e non si segnalano situazioni di criticità dal punto di vista dell'esigibilità dei crediti verso clienti.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza e chiarezza si precisa che tutti i crediti immobilizzati si riferiscono a posizioni verso soggetti residenti sul territorio nazionale.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
<b>Italia</b>	25.743	25.743
<b>Totale</b>	25.743	25.743

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Non si rilevano variazioni rispetto al precedente esercizio ad eccezione del decremento (indicato nella tabella che segue) relativo allo svincolo di liquidità vincolata in depositi fruttiferi.

	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
--	----------------------	----------------------	------------

Partecipazioni in società controllate	10.000 €	10.000 €	- €
Partecipazioni in altre imprese	308.798 €	308.798 €	- €
Crediti immobilizzati verso altri	25.743 €	25.743 €	- €
Altri titoli	4.500.000 €	500.000 €	- 4.000.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>4.844.541 €</b>	<b>844.541 €</b>	<b>- 4.000.000 €</b>

Per quanto riguarda le partecipazioni in "altre imprese", si riepilogano nel dettaglio le singole posizioni (invariate rispetto all'esercizio precedente):

- partecipazione pari al 2% nella "Pentagrupo S.p.A. in liquidazione" per € 54.218 (interamente svalutata in seguito a procedura di fallimento intervenuta nell'esercizio 2015);
- partecipazione del 17,50% nella "Elion E.s.co." per € 242.500;
- partecipazione nei consorzi "Consorzio Coop. ER" per € 60.351 e "Consorzio Coop. Ferrovie Reggiane" per € 783;
- partecipazione in una banca di credito cooperativo locale per € 5.164.

#### Informativa ai sensi dell'art. 2427-bis c. 1 C.c. – Fair value

Il valore attuale dei flussi di cassa valutati al *fair value* è di difficile determinazione e quantificazione in quanto senza scadenza. Salvo per la partecipazione in Pentagrupo S.p.A. in liquidazione, fallita nell'esercizio 2015 (come indicato in precedenza), si ritiene per le altre immobilizzazioni finanziarie un rischio tendenzialmente nullo; in ottemperanza alle disposizioni previste all'art. 2427-bis del Codice civile, si evidenzia che il valore delle partecipazioni e dei crediti iscritti nell'attivo immobilizzato non è superiore al *fair value*.

#### Altri titoli

Gli "Altri titoli" risultano essere iscritti in bilancio al valore nominale e si riferiscono a depositi vincolati.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono evidenziati al loro valore di realizzo.

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	116.861	10.124	126.985	126.985	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	2.151.708	(746)	2.150.962	-	2.150.962
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	151.952	257.057	409.009	409.009	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	258.173	(62.602)	195.571		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	173.574	1.817	175.391	175.391	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.852.268</b>	<b>205.650</b>	<b>3.057.918</b>	<b>711.385</b>	<b>2.150.962</b>

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza e chiarezza si precisa che tutti i crediti si riferiscono a posizioni con soggetti residenti sul territorio nazionale.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	126.985	126.985
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	2.150.962	2.150.962
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	409.009	409.009
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	195.571	195.571
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	175.391	175.391
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.057.918</b>	<b>3.057.918</b>

Si specifica che:

- i crediti v/clienti sono iscritti al netto del fondo svalutazione, quest'ultimo pari a euro 39.533 (invariato rispetto al precedente esercizio). L'importo include fatture da emettere per euro 34.995;
- i crediti v/controllate riguardano crediti commerciali e finanziamenti (pari ad euro 2.150.962), parzialmente fruttiferi;
- nei crediti tributari è ricompreso il solo credito IVA per euro 409.009 (nel corso dell'esercizio è stato interamente compensato il credito sanificazione e DPI ex art. 125 D.L. 34/2020 per euro 996 maturato nell'anno 2020);
- è stato rilevato un credito per imposte anticipate per euro 195.571 sulla base del valore al 31/12/2021 degli strumenti finanziari derivati di copertura sottoscritti per rischio tasso su mutui ipotecari a tasso variabile. L'importo è decrementato per euro 62.602 sulla base della variazione del *mark to market* nel corso dell'esercizio (positivo per euro 260.841 rispetto al precedente esercizio), con variazione dell'apposita riserva patrimoniale. Come si spiegherà meglio nel prosieguo, il valore degli strumenti finanziari derivati è stato rilevato a riserva di patrimonio netto, già dedotto del credito per imposte anticipate ora in esame;
- nei crediti v/altri sono ricompresi anticipi a fornitori, note di credito da ricevere ed altri crediti vari minori, anche verso soci.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	10.682.031	3.715.044	14.397.075
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	6.597	441	7.038
<b>Totale disponibilità liquide</b>	10.688.628	3.715.485	14.404.113

L'incremento della liquidità detenuta in depositi bancari, così come nel precedente esercizio, è principalmente imputabile al contestuale svincolo della stessa da depositi remunerati iscritti tra i crediti immobilizzati.

## **Ratei e risconti attivi**

Si omette la suddivisione dei risconti attivi, considerato l'importo poco rilevante; tutti i documenti rimangono comunque a disposizione dei Soci.

Alla data di chiusura dell'esercizio, non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	2.138	872	3.010
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	2.138	872	3.010

## Nota integrativa abbreviata, 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	Riclassifiche		
Capitale	182.526	-	3.614	2.099	-		184.041
Riserve di rivalutazione	99.950.567	-	-	-	-		99.950.567
Riserva legale	9.752.807	(578.954)	-	-	-		10.331.761
Riserve statutarie	29.075.318	(1.292.996)	-	-	-		30.368.314
Altre riserve							
Varie altre riserve	10.148.294	-	-	-	3		10.148.297
Totale altre riserve	10.148.294	-	-	-	3		10.148.297
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(817.548)	-	260.841	62.602	-		(619.309)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.929.846	1.871.950	-	57.896	-	1.873.868	1.873.868
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>150.221.810</b>	<b>-</b>	<b>264.455</b>	<b>122.597</b>	<b>3</b>	<b>1.873.868</b>	<b>152.237.539</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Contributi in conto capitale	10.148.295
Differenze di arrotondamento	2
<b>Totale</b>	<b>10.148.297</b>

Descrizione	Importo
Riserva di rivalutazione monetaria ex L. 72/1983	582.360
Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008	99.368.207

**Totale: 99.950.567**

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto si forniscono in maniera schematica le informazioni richieste dal comma 7-bis dell'art. 2427 del Codice civile in merito alla possibilità di utilizzazione, distribuibilità e utilizzazioni nei precedenti esercizi delle poste di patrimonio netto:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	184.041	Versamenti di capitale da soci	B (Copertura perdite)	-	0	0
Riserve di rivalutazione	99.950.567	Rivalutazioni monetarie ed immobiliari	B (Copertura perdite)	99.950.567	0	0
Riserva legale	10.331.761	Utili di esercizi precedenti	B (Copertura perdite)	10.331.761	0	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Riserve statutarie</b>	30.368.314	Utili di esercizi precedenti	B (Copertura perdite)	30.368.314	0	0
<b>Altre riserve</b>						
<b>Varie altre riserve</b>	10.148.297	Contributi in conto capitale e arrot.	-	-	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	10.148.297	Contributi in conto capitale e arrot.	-	-	0	0
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	(619.309)	Valore strumenti finanziari derivati	-	-	0	0
<b>Totale</b>	150.363.671			140.650.642	0	0
<b>Quota non distribuibile</b>				140.650.642		

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
<b>Contributi in conto capitale</b>	10.148.295	Contributi in conto capitale	-
<b>Differenze di arrotondamento</b>	2	Arrotondamenti all'unità di euro	B (Copertura perdite)
<b>Totale</b>	10.148.297		

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

L'Assemblea dei Soci che ha approvato il bilancio d'esercizio 2020 ha così destinato il relativo utile d'esercizio pari ad euro 1.929.845,81:

- 1) una quota pari al 30% al fondo riserva legale (pari ad euro 578.953,74);
- 2) una quota pari al 3% ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione (pari ad euro 57.895,37);
- 3) quanto residua al fondo di riserva statutaria (pari ad euro 1.292.996,70).

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
<b>Valore di inizio esercizio</b>	(817.548)
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Incremento per variazione di fair value</b>	198.239
<b>Valore di fine esercizio</b>	(619.309)

Detta voce è frutto di una rilevazione contabile all'inizio dell'esercizio 2016 in attuazione al D. Lgs. n. 139/2015, che ha imposto l'iscrizione a bilancio degli strumenti finanziari derivati. La posta, che può assumere saldo positivo o negativo, rappresenta la contropartita dell'incremento o del decremento di valore degli strumenti finanziari derivati, in caso di variazione del loro *fair value*, nell'ipotesi in cui lo strumento derivato copra il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario, in questo caso mutui ipotecari sottoscritti dalla cooperativa. La riserva viene adeguata annualmente in funzione delle variazioni di *fair value* del derivato.

La Cooperativa ha provveduto a iscrivere una riserva negativa in relazione al valore della copertura, considerata efficace, degli strumenti finanziari stipulati, di cui si riepilogano i dati principali:

Date le caratteristiche intrinseche di questi strumenti, si è ritenuto che gli stessi siano "di copertura", così come previsto dall'attuale OIC 32.



Tipologia contratto derivato	Interest rate swap	Interest rate swap	Interest rate swap
Contratto n°	52763577 (ex 45504)	52868328 (ex 1005140143)	52868327 (ex 1005140150)
Finalità	copertura	copertura	copertura
Valore nozionale	3.700.000	4.400.000	3.400.000
Rischio finanziario sottostante	Rischio di Interesse	Rischio di Interesse	Rischio di Interesse
<i>Fair Value</i>	(581.313)	(131.756)	(101.811)
Mercati di negoziazione	Otc	Otc	Otc
Capitale di riferimento	3.700.000	4.084.325	3.156.069
Attività/Passività coperta	Mutuo IntesaSanpaolo (ex Carisbo)	Mutuo IntesaSanpaolo (ex Carisbo)	Mutuo IntesaSanpaolo (ex Carisbo)

Si precisa inoltre che tale riserva non concorre a determinare i limiti per la verifica ex art. 2446 Cod. civile del capitale sociale per perdite.

Per completezza espositiva si evidenzia che, senza la rilevazione di questa riserva, il patrimonio netto (ora ad euro 152.237.537) ammonterebbe ad euro 152.856.846, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 1.817.487 al netto di detta riserva.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri si riferiscono agli accantonamenti operati per perdite o debiti di esistenza certa o probabile non ancora oggettivamente determinati nell'ammontare e/o nella data di sopravvenienza.

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.367.561	11.983.808	13.351.369
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	1.037.458	1.037.458
Utilizzo nell'esercizio	348.455	864.317	1.212.772
Totale variazioni	(348.455)	173.141	(175.314)
Valore di fine esercizio	1.019.106	12.156.949	13.176.055

### Composizione "Altri fondi":

La loro natura risulta la seguente:

- Fondo manutenzioni cicliche per euro 11.100.221 (di cui utilizzati euro 861.196, previa consultazione dei Comitati di gestione degli insediamenti, ed accantonati nell'esercizio euro 1.037.459);
- Fondo investimenti futuri per euro 48.310 (invariato rispetto allo scorso esercizio);
- Fondo imposte, interessi e sanzioni per euro 158.718 (utilizzato per euro 3.121 nel corso dell'esercizio);
- Fondo a copertura crediti vari per euro 458.279 (invariato rispetto allo scorso esercizio);
- Fondi rischi ed imprevisti per euro 391.421 (invariato rispetto allo scorso esercizio).

### Strumenti finanziari derivati passivi:

La voce B.3 accoglie gli strumenti finanziari derivati con *fair value* negativi. Si precisa che, al momento della sottoscrizione degli strumenti finanziari derivati riportati in tabella, la finalità della Cooperativa era quella di coprire il rischio "tasso", così come quelli di cui si è parlato precedentemente; a causa però di rigidi requisiti imposti dai vigenti Principi contabili nazionali (OIC), gli stessi non possono essere considerati tali, rilevando quindi a conto economico nella loro variazione positiva o negativa nel corso di questo e dei futuri esercizi.

Al 31/12/2021 la Società risulta aver stipulato complessivamente n. 5 contratti derivati, tutti Interest Rate Swap (IRS). La necessità della Cooperativa di coprirsi dal rischio di aumento dei tassi d'interesse nasce dal fatto che si è esposta alla variabilità dei flussi finanziari riconducibili alla sottoscrizione di mutui a tasso variabile.

I derivati iscritti in bilancio non sono quotati su mercati attivi, né è possibile individuare strumenti analoghi che siano quotati su mercati negoziati. Per la valutazione del *fair value* si è ricorso a modelli e tecniche di valutazione generalmente accettati.

Il fondo denominato "*Strumenti finanziari derivati passivi*" alla voce B.3) per euro 1.019.106 accoglie le rilevazioni del *fair value* negativo al 31/12/2021 di tutti gli strumenti finanziari derivati (di "copertura" e "non"). Per i soli strumenti finanziari derivati "non di copertura" ex OIC 32, la variazione nel corso dell'esercizio viene contabilizzata in contropartita a conto economico, nelle voci D.18.d) e D.19.d) (rispettivamente, rivalutazioni e svalutazioni di strumenti finanziari derivati).

Si mettono in evidenza quelli considerati "**non di copertura**":

Tipologia contratto derivato	Interest rate swap	Interest rate swap
Contratto n°	367052935547 (ex 13009846)	2464963 (ex 14605386)
Finalità	non copertura	non copertura
Valore nozionale	2.000.000	2.662.000
Rischio finanziario sottostante	Rischio di Interesse	Rischio di Interesse
<i>Fair Value</i>	(32.890)	(171.336)
Mercati di negoziazione	Otc	Otc
Capitale di riferimento	1.936.944	2.662.000

Si riepiloga di seguito l'impatto a Stato patrimoniale e a Conto economico dei derivati, sia di copertura che non di copertura:

Categoria di strumento derivato	MtM 2020	MtM 2021	Variaz.	Note
<i>IRS di copertura</i>	(1.075.721)	(814.880)	260.841	<i>Pari alla variazione patrimoniale della Riserva di PN, al lordo della fiscalità differita rilevata nei crediti per imposte anticipate</i>
<i>IRS non di copertura</i>	(291.840)	(204.226)	87.614	<i>Pari al rilascio a CE della Riserva di PN a rettifica della passività</i>
Fondo str. finanz.derivati passivi	(1.367.561)	(1.019.106)	348.455	<i>Pari alla variazione del Fondo per strumenti finanziari derivati</i>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta l'ammontare delle somme spettanti ai lavoratori dipendenti sulla base della normativa vigente e dei contratti di lavoro; comprende anche la componente per adeguamento di trattamento fine rapporto maturato in anni precedenti ed è contabilizzato al netto degli anticipi corrisposti durante l'esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	143.689
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	17.482
Utilizzo nell'esercizio	45.034
Totale variazioni	(27.552)
Valore di fine esercizio	116.137

L'incremento rappresenta la quota di competenza dell'esercizio e la rivalutazione effettuata sui valori già presenti prevista dal CCNL vigente.

## Debiti

### 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	38.267.030	(456.908)	37.810.122	21.147.699	16.662.423	14.010.252
Debiti verso banche	26.931.688	(1.195.282)	25.736.406	4.126.163	21.610.243	7.632.662
Debiti verso altri finanziatori	5.966.596	178.816	6.145.412	-	6.145.412	6.145.412
Debiti verso fornitori	637.478	(26.502)	610.976	610.976	-	-
Debiti verso imprese controllate	12	(12)	-	-	-	-
Debiti tributari	54.533	7.891	62.424	62.424	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.247	4.352	48.599	48.599	-	-
Altri debiti	526.679	(38.336)	488.343	488.343	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>72.428.263</b>	<b>(1.525.981)</b>	<b>70.902.282</b>	<b>26.484.204</b>	<b>44.418.078</b>	<b>27.788.326</b>

#### Debiti Vs. Banche (voce D4):

I debiti v/banche riguardano tutti mutui passivi in essere (e relativi strumenti finanziari connessi) con vari istituti di credito.

La Cooperativa nel corso del 2020 si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 56 del D.L. 18/2020 (c.d. "Cura Italia"): tale operazione ha consentito di rimodulare i piani di ammortamento dei mutui nn.ri: 8106052730979, 8367052935554, 4913500, 4913600, 5067300, 3669926000, 3669927000, 5067400 stipulati con gli istituti bancari Intesa Sanpaolo e BNL, per la sola quota capitale; il regolare ammortamento è ripreso dalle rate successive al 30 /06/2021.

Si precisa che, a fronte dei finanziamenti ottenuti, risultano concesse ipoteche sugli immobili concessi in godimento ai soci pari a circa euro 40 milioni.

La Cooperativa ha sottoscritto contratti derivati IRS a copertura del rischio tasso come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti.

#### Debiti Vs. altri finanziatori (voce D5)

Risulta qui inserito il debito Vs. Regione Emilia-Romagna per l'erogazione di *tranches* di contributi.

Alla voce "esigibili oltre l'esercizio successivo" (oltre 5 anni) trovano collocazione quelli erogati nel quadriennio '92 - '95 per vari programmi edilizi, divenuti certi (pari ad euro 6.145.412). La quota inserita in tale voce verrà restituita alla Regione Emilia-Romagna a partire dal 31° anno fino al 45°, dal momento dell'erogazione finale.

Tale importo è comprensivo anche della rivalutazione ISTAT maturata al 31/12/2021 da riconoscere alla Regione Emilia-Romagna sulla parte del contributo da restituire, così come previsto dalle apposite delibere in materia (per l'esercizio in esame, l'adeguamento ISTAT per l'anno 2021 è stato pari al + 3,8%).

Il capitale nei confronti della Regione Emilia-Romagna di cui trattasi (escluse le rivalutazioni) ammonta ad euro 4.705.698 e sarà presumibilmente in restituzione a decorrere dalle seguenti date:

- dal 01/01/2032 per un totale di euro 1.846.593;
- dal 01/01/2033 per un totale di euro 2.148.977;
- dal 01/01/2034 per un totale di euro 710.128.

#### Debiti tributari (voce D12)

Tale posta ricomprende l'importo dovuto a seguito dell'accantonamento effettuato per IRES ed IRAP a carico dell'esercizio al netto degli acconti già versati per l'anno 2021 pari a residui euro 30.921 (a fronte di un accantonamento per imposte a carico dell'esercizio di euro 466.578 tra IRES e IRAP, risultano dovuti al netto degli acconti versati euro 27.569 per IRES ed euro 3.352 per IRAP), oltre a ritenute su interessi prestito sociale pereuro 29.719 e a debiti tributari minori.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In ossequio ai principi di chiarezza e trasparenza si rende noto che tutti i debiti sono nei confronti di soggetti residenti sul territorio nazionale.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	37.810.122	37.810.122

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	25.736.406	25.736.406
Debiti verso altri finanziatori	6.145.412	6.145.412
Debiti verso fornitori	610.976	610.976
Debiti tributari	62.424	62.424
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	48.599	48.599
Altri debiti	488.343	488.343
<b>Debiti</b>	<b>70.902.282</b>	<b>70.902.282</b>

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e 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		
<b>Ammontare</b>	25.736.406	25.736.406	45.165.876	70.902.282

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Si è provveduto ad analizzare la composizione della voce D.3 "Debiti verso soci per finanziamenti" ripartendo i finanziamenti effettuati dai soci alla società per scadenze e distinguendo quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori, come da prospetto seguente:

Scadenza	Quota in scadenza	Quota con clausola di postergazione in scadenza
	37.810.122	37.810.122
<b>Totale</b>	<b>37.810.122</b>	<b>37.810.122</b>

Scadenza	Quota in scadenza	Quota con clausola di postergazione in scadenza
<b>Entro 12 mesi</b>	21.147.699	21.147.699
<b>Entro 5 anni (inclusa la quota entro 12 mesi)</b>	23.799.870	23.799.870
<b>Oltre 5 anni</b>	14.010.252	14.010.252

I debiti v/soci per finanziamenti ammontano complessivamente ad euro 37.810.122, di cui euro 17.382.485 a titolo infruttifero (principalmente imputabile al "prestito di scopo") ed euro 20.427.637 fruttifero di interessi. Quest'ultimo importo è considerato tutto esigibile entro i 12 mesi, unitamente ad euro 720.063 di prestito infruttifero in restituzione nel corso dell'esercizio 2022. La suddivisione delle scadenze sopraindicata è determinata in attuazione dei Regolamenti interni della Cooperativa vigenti in materia, a cui si rimanda integralmente.

Negli ultimi anni l'ammontare del prestito fruttifero è complessivamente incrementato (euro 20.060.057 nell'anno 2014 ed euro 20.427.637 nel presente esercizio).

Dopo un progressivo decremento degli anni 2016 e 2017 (rispettivamente euro 20.031.845 ed euro 19.891.475), vi è stata un'inversione di tendenza negli ultimi esercizi, con un aumento di euro 143.437 rispetto al precedente esercizio.

In ottemperanza alla delibera n. 584/2016 di Banca d'Italia, di cui alla sezione V, paragrafo 3, si vuole dare informativa puntuale a riguardo:

- *Raccolta totale presso soci in rapporto al patrimonio della società*: il prestito sociale, fruttifero e non, è pari al 24,84% del patrimonio netto della società al termine dell'esercizio 2021 mentre il solo prestito fruttifero è pari al 13,42% del patrimonio netto relativo allo stesso anno. Relativamente al precedente esercizio (2020), il prestito sociale risultava pari al 25,47% del patrimonio netto e il solo prestito fruttifero era pari al 13,50% del patrimonio netto.

Il tasso di raccolta è ben al di sotto del *limite soglia*, pari a 3:

	2021	2020
Finanziamento fruttifero	20.427.637 €	20.284.200 €
Finanziamento infruttifero	17.374.435 €	17.982.830 €
Patrimonio netto	152.237.537 €	150.221.811 €
<b>Rapporto CICR fruttifero</b>	<b>0,13</b>	<b>0,14</b>
<b>Rapporto CICR</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>

- *Patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate*: l'utile del presente esercizio, pari ad euro 1.873.868, sarebbe inferiore di euro 21.297 se venissero eliminate le operazioni finanziarie con la società controllata Le Residenze S.r.l. a socio unico (in quanto verrebbero eliminati gli interessi attivi incassati da finanziamento fruttifero erogato nei confronti della società). Il patrimonio netto al termine dell'esercizio ammonterebbe quindi ad euro 152.216.240.

- *Indice di struttura finanziaria* relativamente all'anno 2021, pari a  $[(\text{patrimonio} + \text{debiti a m/l termine}) / \text{Attivo immobilizzato}]$ : 0,8980.

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Si vuole qui però porre l'attenzione sul fatto che la peculiare attività della Cooperativa in campo edilizio fa sì che il valore dell'attivo immobilizzato risulti storicamente molto elevato in ossequio agli scopi primari della Cooperativa, riducendo quindi l'indice di struttura finanziaria (che non considera in alcun modo il settore di attività della cooperativa oggetto di analisi). L'indice sopra calcolato è comunque molto vicino alla soglia prevista ed è in miglioramento rispetto al precedente esercizio (pari al 0,8826 nel 2020).

Al fine di fornire un'informazione più completa, si riportano ulteriori indici di bilancio che evidenziano un **buon grado di solidità patrimoniale**:

- *Indice di copertura delle immobilizzazioni col capitale proprio*:  $(\text{Patrimonio netto} / \text{Immobilizzazioni}) = 70\%$ ;

- *Indice di liquidità primaria*:  $[(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) / \text{Passività correnti}] = 297\%$  (senza considerare il finanziamento fruttifero, con inclusione dei conti vincolati, crediti oltre 12 mesi e credito per imposte anticipate);

- *Indice di liquidità secondaria (indice di disponibilità)*:  $(\text{Attività correnti} / \text{Passività correnti}) = 288\%$  (senza considerare il finanziamento fruttifero, con inclusione dei crediti oltre 12 mesi e credito per imposte anticipate);

- *Grado di indipendenza dai terzi*:  $(\text{Patrimonio netto} / \text{Passività}) = 181\%$ .

Preme evidenziare che è costante da parte del Consiglio di Amministrazione il monitoraggio delle condizioni patrimoniali e finanziarie della Cooperativa, alla luce dei criteri previsti dall'articolo 3 del Regolamento approvato da Legacoop (criteri recepiti nel Regolamento interno della Cooperativa). In particolare, è verificato e posto a confronto il valore del prestito sociale fruttifero con la liquidità e i crediti esigibili entro l'esercizio successivo. A tal fine si può affermare che permane la condizione stabilita dalla Legacoop Nazionale di garantire che la liquidità disponibile copra almeno il 30% del Prestito sociale fruttifero.

L'ammontare del Prestito da Soci rientra nei limiti previsti dalla Circolare della Banca d'Italia n. 229 del 21/04/1999 e successive modificazioni. Si rimane in attesa dell'emanazione di delibera del CICR che definirà i limiti alla raccolta del prestito sociale e le relative forme di garanzia, così come previsto dalla L. 205/2017.

## Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	24.928	(5.245)	19.683
Risconti passivi	-	200	200
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>24.928</b>	<b>(5.045)</b>	<b>19.883</b>

**Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:**

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	24
RATEI PASSIVI 14/FERIE PERM. DIPENDENTI	19.659
RISCONTI PASSIVI	200

**Totale: 19.883**

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

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

Si forniscono di seguito le informazioni espressamente richieste dal comma 10 dell'art. 2427 del c.c circa la ripartizione dei ricavi per categoria, in quanto ritenuta significativa.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Verso Soci	5.226.861
Verso Altri	114.701
<b>Totale</b>	<b>5.341.562</b>

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi provengono da vendite e prestazioni di servizi sul territorio nazionale.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.341.562
<b>Totale</b>	<b>5.341.562</b>

Fra gli altri ricavi sono ricompresi: rimborsi assicurativi, recupero spese sostenute, ricavi da inserzioni pubblicitarie, contributi associativi, etc.

Si riportano di seguito alcuni importi di particolare importanza:

- Contributi associativi: euro 10.286;
- Recupero spese di gestione: euro 1.114.509;
- Recupero sinistri immobili: euro 64.697;
- Contributo energetico GSE: euro 11.860;
- Indennità occupazione locali: euro 14.452;
- Sopravvenienze attive: euro 140.877 (di cui euro 111.527 riferibili alla rilevazione effettuata in base al principio di competenza di premi assicurativi).

#### **Composizione del Valore della produzione**

Voce	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.293.324	48.238	5.341.562
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e prodotti finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	6.959	-1.567	5.392
5) Altri ricavi e proventi	1.250.238	129.648	1.379.886
<b>Totale del valore della produzione</b>	<b>6.550.521</b>	<b>176.319</b>	<b>6.726.840</b>

## Costi della produzione

### Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.516	-3.349	11.167
7) Per servizi	1.586.919	67.673	1.654.592
8) Per godimento di beni di terzi		3.164	3.164
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	341.434	26.524	367.958
b) Oneri sociali	95.576	1.468	97.044
c) Trattamento di fine rapporto	32.948	2.806	35.754
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.216	-5.129	20.087
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	259.113	172	259.285
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide			
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti	979.143	58.316	1.037.459
14) Oneri diversi di gestione	139.563	-11.523	128.040
<b>Totale dei costi della produzione</b>	<b>3.474.428</b>	<b>140.122</b>	<b>3.614.550</b>

## Proventi e oneri finanziari

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	677.575
Altri	293.116
<b>Totale</b>	<b>970.691</b>

Gli interessi passivi relativi alla remunerazione del prestito sociale ammontano ad euro 114.299.

### Composizione degli altri proventi finanziari, degli interessi e altri oneri finanziari

In linea con quanto richiesto dai commi 11 e 12 dell'art. 2427 del codice civile, si espone il dettaglio delle poste iscritte in bilancio di valore più significativo:

- Interessi attivi c/c bancari: euro 80.236;
- Interessi attivi su finanziamenti a società partecipate: euro 21.297.

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	9,00
Totale Dipendenti	9.00

Il numero indicato si riferisce al numero di componenti in forza al 31/12/2021.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene valido il modello organizzativo adottato nel 2018, nonostante le variazioni intervenute nel corso del 2021 nel settore tecnico ed amministrativo.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	108.500	11.444

Sono inoltre stati riconosciuti euro 1.836 di rimborsi spese agli Amministratori.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	18.697
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.697

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	7.068.332
di cui reali	1.060.000

Oltre alle ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà della Cooperativa, si segnalano gli importi sopraindicati interamente riferiti a garanzie prestate, così dettagliati:

Consorzi per urbanizzazioni: euro 655.228;

Amministrazioni comunali: euro 892.713;

Imprese controllate: euro 3.750.000;

Imprese partecipate: euro 1.770.391.

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

**OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (art. 2427 c. 22-bis Codice civile) ed OPERAZIONI FUORI BILANCIO**  
Non risultano poste in essere durante l'esercizio operazioni con parti correlate da dover indicare nella presente nota, nè operazioni fuori bilancio.

Si vuole qui unicamente precisare che con la controllata "Le Residenze S.r.l." con unico socio sono intercorse solo operazioni a normali condizioni di mercato e precisamente proventi finanziari per euro 21.297 a fronte di finanziamenti erogati nel corso dei vari esercizi.

Al termine del presente esercizio, la Cooperativa vanta un credito nei confronti della controllata pari ad euro 2.150.962 (tra finanziamenti e crediti commerciali).



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

Ai sensi del c. 1 n. 22-quater dell'art. 2427 Cod. civ., si segnala il potenziale impatto negativo sulle performance economiche e finanziarie attese per l'esercizio 2022 derivante dal perdurare dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e delle tensioni geopolitiche determinate dal conflitto nell'Est Europa e dal forte aumento dei prezzi delle materie prime. Relativamente all'attività esercitata dalla società, rivolta principalmente al godimento degli immobili a proprietà indivisa da parte dei soci, si presume che l'impatto sui ricavi sia alquanto limitato (si segnala che, rispetto all'esercizio 2020, i ricavi delle prestazioni dell'esercizio 2021 sono risultati maggiori per euro 48.238), con particolare attenzione da parte del Consiglio di amministrazione alla gestione della liquidità in vista di eventuali difficoltà nel recupero delle corrisposte di godimento.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 28 marzo 2022, ha deliberato all'unanimità di rinviare (ai sensi dell'art. 2364 c. 2 C.c. e dell'art. 17 dello Statuto sociale) il termine di approvazione del presente bilancio da parte dell'Assemblea dei Soci nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, col consenso del Collegio sindacale.

Tale decisione si è resa necessaria in quanto nel corso dell'esercizio 2021 si sono succedute variazioni organizzative significative che hanno riguardato in particolare il Settore Amministrativo della Cooperativa; nello specifico, il ruolo di Responsabile Amministrativa è rimasto vacante dal 01.06.2021 al 01.09.2021 e durante tale periodo, oltre alla riorganizzazione delle mansioni *pro tempore*, si è reso necessario procedere ad una selezione finalizzata ad una nuova assunzione della stessa figura, elementi che hanno comportato ritardi nella stesura definitiva e puntuale del presente bilancio di esercizio.

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

### Dettaglio contributi pubblici di cui ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
Regione Emilia-Romagna	2.196	Sovvenzione su corsi di formazione

Totale sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e vantaggi economici: 2.196

Totale vantaggi economici ricevuti: 0

### Trasparenza delle erogazioni pubbliche

L'art. 1, commi da 125 a 128, legge n. 124/2017, così come modificato dal D.L. n. 34/2019, ha disposto che a decorrere dall'esercizio finanziario 2018 i soggetti che esercitano attività d'impresa sono tenuti a pubblicare nella nota integrativa del bilancio d'esercizio gli importi e le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi contributi o aiuti, in denaro o in natura, non di carattere generale, privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria a questi effettivamente erogati nell'esercizio finanziario precedente dalle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, D.Lgs. n. 165/2001 e dai soggetti di cui all'art. 2-bis, D.Lgs. n. 33/2013.

L'importo sopraindicato si riferisce a sovvenzioni su corsi di formazione del progetto "*Fare rete e comunità per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana*", CUP E49D19000300009, COR 6009470/5301867/5142980, in regime Reg. UE 1407/2019 de minimis generale (atti di concessione n. 6372 del 12/04/2021, n. 8245 del 06/05/2021, n. 17026 del 17/09/2021 da parte di Regione Emilia-Romagna - Direzione generale Economia della Conoscenza, del Lavoro e dell'Impresa).

Relativamente alle garanzie ricevute, si specificano i dati rilevanti:

- Garanzia "Fondo Sezione Speciale" ex art. 56 DL 18/2020, COR 3976711, id. componente 4655930 TF COVID-19 per euro 17.892,87;
- Garanzia "Fondo Sezione Speciale" ex art. 56 DL 18/2020, COR 3670948, id. componente 4267649 TF COVID-19 per nominali euro 1.136,22, elemento di aiuto euro 76,63.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza a Legge e Statuto, propone all'Assemblea dei Soci di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 1.873.868,23 come di seguito evidenziato:

- 1) una quota pari al 30% al fondo riserva legale (pari ad euro 562.160,47);
- 2) una quota pari al 3% ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione (pari ad euro 56.216,05);
- 3) quanto residua al fondo di riserva statutaria (pari ad euro 1.255.491,71).

## **Nota integrativa, parte finale**

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla vigente normativa civilistica. Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Bologna, lì 25 maggio 2022.

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**  
BOSI GUIDO

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Ragioniere COCCHI ENEA, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.