

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2019

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

La Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna è una società cooperativa a proprietà indivisa.

La Cooperativa Risanamento con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, ha per scopo la costruzione, l'acquisto e il risanamento, in Bologna e Provincia, di case di abitazione, aventi caratteristiche stabilite dalla vigente legislazione in materia di edilizia popolare ed economica, da assegnare in godimento ai soci.

Nel corso dell'esercizio 2019 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria al fine di migliorare il patrimonio abitativo in termini di risparmio energetico potendo altresì usufruire dei benefici fiscali previsti dalla legge.

Nella Relazione sulla Gestione si indicheranno specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

Ai sensi dell'art. 2512 del C.C. la Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna è società cooperativa a mutualità prevalente in quanto svolge la sua attività prevalentemente a favore dei soci.

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,42% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni; per la dimostrazione si rinvia all'apposito prospetto a commento della voce A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Requisiti statutari art. 2514 C.C.

I requisiti statutari di cui all'art. 2514 del C.C. risultano soddisfatti in quanto:

- Il combinato disposto degli artt. 7 e 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- L'art. 7 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- L'art. 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire le riserve durante la vita della cooperativa;
- L'art. 48 dello Statuto della Cooperativa prevede, in caso di scioglimento, l'obbligo di devoluzione del patrimonio riferito agli alloggi all'Azienda Casa Emilia Romagna per la Provincia di Bologna e la devoluzione dell'eventuale Patrimonio residuo al rimborso delle quote capitale ai soci effettivamente versate dai soci cooperatori e il restante al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11, legge 31 gennaio 1992, n. 59.

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente

La Cooperativa è iscritta dal 23 marzo 2005 con il numero A114154 all'Albo Nazionale delle Società Cooperative - sezione Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti e dei risultati dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, imputando l'arrotondamento al conto economico. Anche la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

Il bilancio al 31/12/2019 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di UHY BOMPANI Srl., società di revisione alla quale l'assemblea del 27/05/2017 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2017-2018-2019.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, al fine di consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali, nel pieno rispetto del disposto normativo contenuto negli articoli 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, di cui si elencano di 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, si precisa che non si è derogato ai criteri di valutazione previsti dalla legge e adottati nei precedenti esercizi.

Ove sono state inserite nuove voci nel corso dell'esercizio per omogeneità e chiarezza è stato inserito anche il corrispettivo importo relativo all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono indicate al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio, imputati direttamente alle singole voci.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione e, per i fabbricati strumentali, rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate in ogni esercizio, attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base della residua possibilità di utilizzazione; criterio che si è ritenuto correttamente e congruamente rappresentato dalle aliquote percentuali annue riportate nel prospetto che segue:

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
Attrezzature	7,5 %
Automezzi	25 %

Gli immobili di civile abitazione di proprietà, come da prassi consolidata nel settore, non sono stati ammortizzati a fronte delle significative manutenzioni apportate agli stessi (cicliche, ordinarie e straordinarie).

Per quanto riguarda i fabbricati costruiti su terreno in diritto di superficie viene stanziato l'ammortamento finanziario sulla base della durata della convenzione.

Si segnala che per alcuni beni il costo venne rivalutato ai sensi delle Leggi n. 576 del 2.12.1975 e n. 72 del 19.3.1983.

La rivalutazione dei beni immobili prevista dalla legge n. 413 del 30 dicembre 1991 non è stata effettuata nel bilancio al 31 dicembre 1991, ai sensi dell'art. 24, comma 2 della medesima legge.

Nel Bilancio dell'esercizio 2008 è stata effettuata la rivalutazione volontaria degli immobili ai sensi dell'art. 15 del D. L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

Tale rivalutazione ha comportato civilisticamente l'emersione del maggior valore degli immobili abitativi iscritti in bilancio garantendo in questo modo una migliore rappresentazione del patrimonio. Si sottolinea che la sopradetta rivalutazione ha esclusivamente effetti civilistici non avendo la Cooperativa provveduto al riconoscimento ai fini fiscali mediante versamento dell'imposta sostitutiva. Non sono state accantonate le imposte differite poiché, in accordo con il dettato statutario, è esplicitamente vietata la vendita degli immobili abitativi iscritti nel bilancio della Cooperativa.

Il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede quello economico attribuibile ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, nonché ai valori correnti, confortati da ulteriori valutazioni patrimoniali di terzi qualificati che il consiglio di amministrazione si è premurato di aggiornare nel novembre 2013.

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.

Si segnala, infine, che in ossequio alle disposizioni civilistiche corredate dagli statuiti principi contabili di comportamento si sono suddivisi i costi di manutenzione procedendo come segue.

I costi sostenuti per manutenzione straordinaria sono stati imputati ad incremento dei fabbricati ai quali si riferiscono in quanto incrementativi del valore dell'immobilizzazione stessa prolungandone la vita utile.

I costi per manutenzione ciclica sono stati attinti da un apposito "fondo manutenzioni immobili da eseguire" già costituito nei precedenti esercizi. Il valore di tale fondo ha natura di fondo oneri, è stato calcolato in conformità agli oneri previsti nel piano di previsione pluriennale ed è soggetto a revisione annuale da parte dell'organo amministrativo.

Si rileva infine, rispetto a quanto previsto dall'OIC 16, la cooperativa ha già provveduto nell'esercizio 2011 allo scorporo del valore dei terreni, rilevando a parte il relativo fondo senza provvedere più al suo incremento.

Partecipazioni

Le partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie a carattere strumentale sono da tempo di proprietà della società.

Le partecipazioni comprendono investimenti in Società cooperative od organismi cooperativi; esse sono valutate al costo, eventualmente rettificato per riflettere diminuzioni del valore considerate durevoli.

Rimanenze

Le giacenze di materie prime sono valutate al minor valore tra quello di mercato ed il costo di acquisto applicando il metodo L.I.F.O. a scatti annuali e per gli incrementi il costo medio dell'anno.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, tenendo perciò conto delle perdite stimate considerando le singole posizioni in sofferenza ed, eventualmente, l'evoluzione storica delle perdite su crediti.

Nel corso dell'anno 2016 era stato acceso un nuovo mutuo fondiario per il quale non si è ritenuto di applicare il costo ammortizzato e l'attualizzazione in virtù del ridotto impatto che le imposte di istruttoria e l'imposta sostitutiva hanno sull'importo del finanziamento totale.

I debiti sono al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

In ottemperanza i nuovi Principi Contabili si è provveduto a contabilizzare lo strumento finanziario all'interno della voce B) 3 *strumenti finanziari derivati passivi*, in quanto trattasi di uno strumento finanziario di copertura tassi – IRS. Tale contabilizzazione trova contropartita nella *Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi*, voce A) VII del Patrimonio Netto, al netto delle imposte anticipate contabilizzate nella voce C) 5-ter dell'attivo circolante.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, delle 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 gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto è calcolato secondo la normativa di legge e gli accordi contrattuali e rappresenta il debito certo, anche se non esigibile, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla fine dell'esercizio.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a più periodi contabili, per realizzare il principio della competenza temporale.

Contributi in conto capitale - contributi in conto esercizio

I contributi in conto capitale sono stati contabilizzati tra i ricavi.

Tali contributi sono riferiti agli immobili ad uso abitativo per i quali non si provvede all'effettuazione degli ammortamenti tecnici. In fatti si ritiene che per i fabbricati a proprietà indivisa, sia improprio parlare di vita utile economica temporalmente definita, in considerazione della loro funzione nello scopo sociale della Cooperativa di abitazione e nel presupposto che gli stessi vengono continuamente sottoposti ad interventi di manutenzione che ne perpetuano le originarie condizioni di funzionamento.

I contributi in conto esercizio destinati ad integrare i ricavi o a ridurre i costi di gestione, sono iscritti per competenza nella voce A5 del conto economico.

Per quanto attiene all'aspetto tributario si precisa che con effetto dal 1° gennaio 2003 i finanziamenti pubblici a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa per interventi su immobili destinati all'assegnazione o godimento ai soci, non hanno rilevanza fiscale a seguito della modifica apportata all'articolo 88 del DPR 917/86 (art. 55 sino al 31 dicembre 2003) dall'art. 80, comma 26, legge 27/12/2002 n. 289.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi.

Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B Immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni presenti in Bilancio (immateriali, materiali e finanziarie) sono stati predisposti appositi prospetti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nel periodo, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Saldo al 31/12/2018	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2019
<i>7) Altre</i>						
Software	3.324				1.662	1.662
Arrotondamenti euro						
Totale	3.324				1.662	1.662

Commento delle immobilizzazioni immateriali

La spesa del software è relativa alla implementazione della nuova release di SAP per il reverse-charge. L'importo viene ammortizzato nell'arco di cinque esercizi.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2018	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Amm.to	Saldo al 31/12/2019
<i>1) Terreni e fabbricati</i>						
Terreni	485.407	285.000				770.407
Immobili civili abitazioni	321.006.039	376.417				321.382.456

Immobili convenzionati	26.800.326	65.302	540.389	26.325.239
Immobili strumentali	837.956	665.000	56.440	1.446.516
Totale	349.129.728	1.391.719	596.829	349.924.618
3) Attrezzature industriali e commerciali				
Attrezzature				
Totale				
4) Altri beni				
Arredamenti				
Impianti interni speciali di comunicazione	1.354		285	1.069
Macchine elettroniche				
Mobili e macchine ufficio	4.223	147	840	3.530
Autovetture e motoveicoli		17.589	550	17.039
Arrotondamenti euro				
Totale	5.577	17.736	1.675	21.638
5) Immobilizzazioni in corso				
Arrotondamenti euro				
Totale	349.135.305	1.409.455	598.504	349.946.256

Commento alle immobilizzazioni materiali

Terreni

Il dato è relativo alla separazione della quota forfettaria relativa al terreno sottostante gli immobili strumentali non ammortizzabile che viene indicata in tale voce.

L'incremento dell'esercizio afferisce al riscatto del leasing dal MedioCredito Italiano S.p.A. degli immobili strumentali, come da atto Notaio Gherardi del 29/07/2019 per un importo complessivo di €. 950.000, dal quale è stato scorporato a terreno l'importo di €. 285.000.

Immobili civili abitazioni

Il buono stato d'uso dei fabbricati, è garantito da manutenzioni cicliche che la cooperativa effettua con regolarità e per le quali è costituito apposito fondo adeguato in ciascun esercizio, stanziato nei fondi per rischi ed oneri.

Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ai lavori di risparmio energetico per € 79.580; gli interventi usufruiranno delle agevolazioni relative al risparmio energetico a partire dall'esercizio 2020;
- ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 296.836; l'importo di €. 159.614 si riferisce all'ultimazione degli interventi dei cappotti su quattro fabbricati, interventi che hanno i requisiti per poter usufruire delle agevolazioni previste per il risparmio energetico.

Immobili convenzionati

La categoria degli "immobili convenzionati" comprende gli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie per 99 anni o 25 anni per l'immobile di Idice. Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'ammortamento stanziato nell'esercizio corrente, così come nei pregressi esercizi, ai soli fini civilistici, non è deducibile fiscalmente ed è commisurato alla durata residua del diritto di superficie.

La quota di incremento si riferisce a lavori di manutenzione straordinaria per €. 65.302.

Immobili strumentali

La categoria degli "immobili strumentali" comprende gli immobili ad uso sede sociale, ufficio, negozi, laboratori.

Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'incremento dell'esercizio afferisce al riscatto del leasing dal MedioCredito Italiano S.p.A. degli immobili strumentali, come da atto Notaio Gherardi del 29/07/2019, per un importo complessivo di €. 950.000, dal quale è stato scorporato a terreno l'importo di €. 285.000.

L'ammortamento stanziato nell'esercizio corrente, così come nei pregressi esercizi, è deducibile fiscalmente ed è calcolato con le aliquote previste.

Altri beni

Per quanto riguarda l'incremento degli altri beni è dovuto principalmente all'acquisto di due autovetture assegnate in uso ai dipendenti.

Al fine di rendere più chiare le informazioni si riporta la tabella del bilancio chiuso al 31.12.18.

	Costo storico	Amm.ti precedenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2018
<i>1) Terreni e fabbricati</i>					
Terreni	485.407				485.407
Immobili civili abitazioni	100.313.724	170.426	220.862.741		321.006.039
Immobili convenzionati	8.485.887	6.491.224	24.805.663		26.800.326
Immobili strumentali	751.388	464.165	550.733		837.956
Arrotondamenti euro					
Totale	110.036.406	7.125.815	246.219.137		349.129.728
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>					
Attrezzature	12.606	12.606			0
Totale	12.606	12.606			0
<i>4) Altri beni</i>					
Arredamenti	11.769	11.769			0
Automezzi	27.335	27.335			0
Impianti interni speciali di comunicazione	6.242	4.888			1.354
Macchine elettroniche	11.533	11.533			0
Mobili e macchine ufficio	79.108	74.885			4.223
Arrotondamenti euro					
Totale	135.987	130.410			5.577
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>					
Totale	110.184.999	7.268.831	246.219.137		349.135.305

Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi della legge 576/1975, della legge n. 72/1983 e del D. L. n. 185/2008 art. 15, si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società sulle quali sono state effettuate rivalutazioni.

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08	Valore iscritto in bilancio
Fabbricati civili	103.705.481	708.172	2.973.650	242.537.315	349.924.618
Totale	103.705.481	708.172	2.973.650	242.537.315	349.924.618

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE
1) Partecipazioni

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019	Fair Value
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>					
Consorzio CT Corticella	13			13	13
Consorzio CT Barca	10			10	10
Consorzio Levantemilia	263			263	263
Coop. Libera Stampa	52			52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033	1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056	1.056
Arrotondamenti euro					
Totale	2.427			2.427	2.427

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato da svalutazioni di carattere durevole.

2) Crediti

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Verso soci				
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	49.685			49.685
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	3.607			3.607
Arrotondamenti euro				
Totale	53.292			53.292

C Attivo circolante
C I - RIMANENZE

Rimanenze	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte arretrate	25.221	96.388	-71.167
Assegnatari per manutenzioni comuni	40.135	0	40.135
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 10%	35.585	108.938	-73.353
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 22%	0	7.960	-7.960
Assegnatari servizio luce comune	0	13.229	-13.229
Assegnatari gestione riscaldamento	231.033	306.748	-75.715
Assegnatari gestione acqua calda	0	17.311	-17.311
Assegnatari gestione pulizia scale	24.966	0	24.966
Arrotondamenti euro	1	-2	3
Totale	356.941	550.572	-193.631
Verso altri			
Vari	49.106	51.546	-2.440
Anticipo a fornitori			
Totale	49.106	51.546	-2.440
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-61.712	-42.450	-19.262
Arrotondamenti			
Totale	344.335	559.668	-215.333

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Totale fondo
Saldo al 31/12/2018	39.045	3.405	42.450
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi	738		738
Saldo al 31/12/2019	58.307	3.405	61.712

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/IVA anno 2018	0	60.590	-60.590
Erario c/IRES - acconti + ritenute acconto subite - quota accantonata	0	296.089	-296.089
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	81	475	-394
Erario c/ IRAP - acconti - quota accantonata	4.001	4.233	-232
Erario c/credito imposta registro	0	163.994	-163.994
Arrotondamenti euro			
Totale	4.082	525.381	-521.299

5 ter) - Imposte anticipate	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti per imposte anticipate	34.283	0	34.283
Totale	34.283	0	34.283

L'importo si riferisce all'Ires sul valore corrente di mercato dello strumento finanziario derivato passivo. L'importo trova contropartita nella Riserva copertura flussi finanziari alla voce AVII del Patrimonio Netto.

5 quater) - verso altri	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	102.587	102.325	262
Crediti vari	2.227	2.162	65
Crediti v/INAIL	3.473	2.970	503
Totale	108.287	107.457	830

C III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

5) - Strumenti finanziari attivi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Strumento finanziario derivato attivo	0	73.066	-73.066
Totale	0	73.066	-73.066

D.Lgs. n. 139/2015 di attuazione della Direttiva UE 34/2013 ha introdotto nel bilancio l'obbligo di iscrivere gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società tra le attività o tra le passività dello stato patrimoniale, a seconda che il loro fair value alla data di riferimento del bilancio sia positivo o negativo. Il nuovo punto 11-bis del comma 1 dell'art. 2426 c.c. stabilisce che "gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value". Quindi, uno strumento finanziario derivato con fair value positivo, deve essere iscritto tra le attività, mentre un derivato con fair value negativo deve essere iscritto tra le passività.

Nel caso specifico, trattasi senza dubbio di un contratto di copertura di interessi passivi a tasso variabile generati da un finanziamento accesso nel 2016 con la Carisbo per € 7.500.000. Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato. Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1.

Al 31/12/2019 il valore market to market del contratto è risultato negativo per €. 142.846. L'iscrizione dello strumento derivato passivo viene esposta nella voce B 3) delle passività.

C IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, e risulta così composto:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	318.906	274.003	44.903
Unicredit	25.392	45.649	-20.257
C.C.F.S.	2.008.208	1.986.443	21.765
C/C postale	86.039	13.218	72.821
Unipol Banca	105.632	88.984	16.648
Cassa Risparmio di Cento	13	178.194	-178.181
Credit Agricole Cariparma	519.404	474.659	44.745
Banca Intesa S.p.A.	15.899.423	13.336.494	2.562.929
Arrotondamenti euro	1		1
Totale	18.963.018	16.397.644	2.565.374
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa Assegni			
Cassa contanti e valori	3.549	3.916	-367
Arrotondamenti euro			
Totale	18.966.567	16.401.560	2.565.007

D Ratei e risconti attivi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	231.000	154.000	77.000
Canone anticipato news letter + sito	483	1.252	-769
Canone anticipato macchina affrancatrice	-	224	-224
Canone programma autocad	120	118	2
Canone manutenzione varie	-	573	-573
Canone anticipato manutenzione ascensore	5.630	9.360	-3.730
Buoni pasto	8.700	8.700	-
Arrotondamenti euro	-	-1	1
Totale	245.933	174.226	71.707

PASSIVO
A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019
Capitale sociale	262.594	8.882	5.754	265.722	10.147	25	275.844
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 72 - 19/3/83	1.245.703			1.245.703			1.245.703
D.L. 185 - 29/11/2008	242.537.315			242.537.315			242.537.315
Riserva legale indivisibile	14.120.754	1.224.326		15.345.080	1.036.184	1	16.381.263
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	32.297.343	2.734.328		35.031.671	2.314.143		37.345.814
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	156.352		83.286	73.066		181.629	-108.563
Arrotondamenti unità di euro	2			2			2
Utile (perdita) d'esercizio	4.081.087	3.453.945	4.081.087	3.453.945	3.165.230	3.453.945	3.165.230
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1				1		1
Totale	302.045.535	7.421.481	4.170.127	305.296.889	6.525.705	3.635.600	308.186.994

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2019 di € 275.844 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C. C..

L'ammontare complessivo è variato rispetto l'anno precedente per effetto dell'ammissione di n° 393 nuovi soci e dalla cancellazione di n° 84 soci per recesso volontario dei medesimi.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2019 è di 10.644

III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2019 di € 243.783.018 risultano invariate.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 16.381.263, si è incrementata di € 1.036.184 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2018.

V - Riserve statutarie

Le riserve statutarie sono costituite dalla riserva straordinaria e dalla riserva per contributi in conto capitale.

La riserva straordinaria di € 37.345.814 è stata incrementata di € 2.314.143 nel corso del 2019 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2018.

La riserva per contributi in conto capitale di € 7.344.385 è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Negli esercizi 2017-2018-2019 non vi sono stati utilizzi delle riserve neppure a copertura di perdite.

VII - Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi

Rappresenta il valore degli strumenti derivati generati dall'accensione durante l'anno 2016 del mutuo con la Cassa di Risparmio in Bologna per il quale è stato stipulato un contratto di "tasso certo".

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	275.844	B	275.844		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	16.381.263	B	16.381.263		
Riserve statutarie	44.690.201	B	44.690.201		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.165.230	B	3.165.230		
Totale	308.295.556		308.295.556		
Quota non distribuibile	308.200.599		308.200.599		
Residua quota distribuibile	94.957		94.957		

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai Soci

B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2018	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2019
3 Strumenti finanziari derivati passivi	0	142.846			142.846
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.633.507		1.966.493
Arrotondamenti euro					
Totale	1.800.000	1.942.846	1.633.507		2.109.339

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Strumenti finanziari derivati passivi*

L'importo corrisponde al valore corrente di mercato del contratto di Interest Rate Swap di copertura degli interessi passivi a tasso variabile generati dal finanziamento acceso con Carisbo per € 7.500.000.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2019 il consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo prevedere un accantonamento di € 1.800.000 al fondo manutenzioni immobili.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Saldo iniziale	514.148	489.495	24.653
Utilizzo dell'esercizio	202.141	13.987	-188.154
Accantonamento dell'esercizio	35.979	38.640	-2.661
Arrotondamenti euro			
Saldo finale	347.986	514.148	-166.162

L'organico aziendale nel corso del 2019 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	8	9	-1
Operai			
Totale dipendenti	8	9	-1

In particolare nel corso del 2019 la figura del direttore amministrativo Francesco Oppi è andata in pensione ed è stato sostituito da Daniela Nicoletti.

D Debiti

D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.083.749	4.020.127	63.622
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	13.703.484	12.756.659	946.825
Sub totale	17.787.233	16.776.786	1.010.447
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	17.540.346	17.162.732	377.614
Arrotondamenti euro			
Totale	35.327.579	33.939.518	1.388.061

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 17.787.233 è ripartito su n° 3477 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 74.595,57 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 204 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 672 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 111 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 78 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

b) depositi vincolati:

- n. 121 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 471 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2019 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2018 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n° 229 del 21.04.1999-12° e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,04.

Con riferimento al prestito infruttifero in conto immobili riclassificato fra i debiti oltre i 5 anni si precisa quanto segue: tali prestiti infruttiferi, che non maturano interessi, vengono resi ai soci assegnatari mediante il rimborso di una quota mensile pari al 40%, dal 2009 nella misura del 30% e da novembre 2012 nella misura del 20% della corrisposta di godimento, a decorrere dal primo mese di pagamento della corrisposta stessa, sino ad estinzione del prestito infruttifero versato.

Pertanto si ritiene più corretta la riclassificazione fra i debiti oltre i 5 anni sia in quanto tale prestito si incrementa annualmente per nuovi alloggi ristrutturati, sia in quanto non sono individuabili a priori le quote scadenti entro l'anno e/o entro i 5 anni.

Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2019.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019
Depositi liberi	3.644.510	3.778.505	4.088.815	4.020.127	4.083.749
Depositi vincolati	11.318.626	11.395.997	11.718.034	12.756.659	13.703.484
Totale depositi	14.963.136	15.174.502	15.806.849	16.776.786	17.787.233

L'andamento del prestito che negli anni ha registrato un progressivo anche se non significativo decremento a fronte delle sempre maggiori difficoltà nelle quali si sono trovati i nostri soci, ma ad iniziare dall'anno 2018 la tendenza è cambiata ed anche nel 2019 si evidenzia un incremento degli stessi.

D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.355.426	1.316.727	38.699
Totale debiti entro 1 anno	1.355.426	1.316.727	38.699
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	5.024.401	5.074.700	-50.299
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	10.385.012	11.689.857	-1.304.845
Totale debiti oltre l'anno	15.409.413	16.764.557	-1.355.144
Totale	16.764.839	18.081.284	-1.316.445

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2020. Il saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi è relativo ai mutui fondiari in essere.

D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno	618.080	1.161.362	-543.282
Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni			
Totale	618.080	1.161.362	-543.282

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 62.892

D.12 - Debiti tributari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
Erario c/rivalutazione TFR	1.710	294	1.416
IRES	14.124	0	14.124
Erario c/Iva	15.007	0	15.007
IRPEF	33.787	36.379	-2.592
Ritenute d'acconto	20.573	20.879	-306
Ritenute su prestiti soci	81.502	76.455	5.047
Addizionale Regionale	1.578	1.298	280
Addizionale Comunale	477	453	24
Altri	3.808	0	3.808
Arrotondamenti euro	0	1	-1
Totale	172.566	135.759	36.807

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
INPS	63.588	52.952	10.636
INAIL	0	0	0
Cooperlavoro	328	840	-512
Totale	63.916	53.792	10.124

D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	16.916	43.306	-26.390
Verso altri			
Dipendenti	38.394	34.995	3.399
Vari	56.336	77.091	-20.755
Arrotondamenti euro		-1	1
Totale entro l'anno	111.646	155.391	-43.745
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
Verso soci			
C/conduzioni centrali termiche	107.186	107.186	0
Verso altri			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Verso soci			
Assegnatari depositi in garanzia	2.031.853	1.948.176	83.677
Verso altri			
<i>Regione Emilia-Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	299.528	296.562	2.966
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	725.872	718.685	7.187
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	391.866	387.986	3.880
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	579.876	574.135	5.741
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	252.477	249.977	2.500
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	486.479	481.662	4.817
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	394.725	390.817	3.908
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	663.246	656.679	6.567
Arrotondamenti euro	-1	-1	0
Totale oltre l'anno	5.933.107	5.811.864	121.243
Totale	6.044.753	5.967.255	77.498

I debiti verso la Regione Emilia – Romagna per gli anni dal 2000 al 2003 si riferiscono a finanziamenti ricevuti sulla base della Legge 179/92. Tale norma prevede la restituzione dell'importo concesso a finanziamento, rivalutato con l'ISTAT, a partire dal trentacinquesimo anno successivo alla corresponsione del medesimo in quindici rate annuali.

E Ratei e risconti passivi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	84.831	88.748	-3.917
Quattordicesima mensilità	13.390	12.260	1.130
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	6.168	28.702	-22.534
Spese telefoniche	10.695	-	10.695
Arrotondamento euro		1	-1
Totale	115.084	129.711	-14.627

CONTI D'ORDINE**Fidejussioni**

La Cooperativa presta fidejussione a favore della Cassa di Risparmio di Cesena e della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, nell'interesse dei soci assegnatari che, nei termini della convenzione, vengono finanziati dalla stessa banca per far fronte ai prestiti infruttiferi da versare al momento dell'assegnazione. L'importo complessivo di tali fidejussioni ammonta a € 3.185.865

La Cooperativa ha contratto polizze fideiussorie con la compagnia assicuratrice Unipol:

€ 132.030 a favore del Comune di Bologna a fronte di opere di urbanizzazione via Legnani.

€ 44.304 a favore del Comune di San Lazzaro per opere di urbanizzazione Idice.

€ 6.600.000 a favore della GEETIT per garanzia del contratto di gestione servizi di energia termica ed elettrica.

Garanzie ed impegni

Tutti i fabbricati della Cooperativa per i quali è stato acceso mutuo fondiario con gli Istituti di Credito, sono coperti da ipoteca a favore della Banca medesima come appresso indicato:

mutuo originario di	€.	2.065.828	ipoteca di	€.	4.131.655	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo " "	€.	4.000.000	" "	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo " "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo " "	€.	1.600.000	" "	€.	2.400.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo " "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo " "	€.	7.500.000	" "	€.	15.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato	€	6.197.482	" "	€.	12.394.966	BANCA INTESA S.P.A.

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo risultante a seguito delle rivalutazioni effettuate ai sensi del D.L. 185/2008 è di € 349.795.199 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione Unipol al presunto valore di ricostruzione.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

Il conto economico è strutturato secondo le disposizioni dell'art. 2425 del Codice Civile; al suo interno non sono state effettuate compensazioni tra i diversi ricavi e costi affluiti.

A Valore della produzione**A 1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<u>Verso soci</u>			
Corrisposta di godimento	9.219.172	8.855.290	363.882
<u>Verso altri</u>			
Affitti beni strumentali	756.276	763.378	-7.102
Totale	9.975.448	9.618.668	356.780

Anche per l'anno 2019 è stata concessa ai soci una diminuzione della corrisposta per difficoltà economiche, a seguito di apposita richiesta corredata della documentazione ISEE.

A1 Attestazione dimostrativa della prevalenza ai sensi degli articoli 2512 e 2513 del codice civile

La cooperativa ha presentato in data 23/03/2005 domanda di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative come prescritto dall'articolo 2512 u.c. del codice civile ed è stata iscritta alla sezione delle Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione al n. A114154.

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi e delle prestazioni effettuate nei confronti dei soci e di quelle effettuate nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi attraverso l'attribuzione ai soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile del conto "CLIENTI", come segue:

- conti clienti riservati ai soci = mastro "2110010": conti dal n. 104 al n. 28400
- conti clienti riservati ai non soci = mastro "2110200": conti dal n. 99700 al n. 99999.

Analogamente, anche la voce "RICAVI" da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, risulta suddivisa nei conti:

- da "6010010 a 6010150" riservati ai soci
- da "6010400 a 6010500" riservati ai non soci

Dopo avere fornito le informazioni di cui sopra si procede alla dimostrazione della condizione di prevalenza che è documentata, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2513, comma 1, lettera a) del codice civile, dai sotto riportati dati contabili:

	Anno 2019	%	Anno 2018	%
Voce A1 a): verso soci	9.219.172	92,42	8.855.290	92,06
Voce A1 b): verso altri	756.276	7,58	763.378	7,94
Totale voce A1	9.975.448	100	9.618.668	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2019 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,42% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizi			
Manodopera e materiali per ristrutturazione straordinaria alloggi	0	463.650	-463.650
Lavori infissi	79.580	0	79.580
Costi per lavori straordinari agli immobili (incluso risparmio energetico)	362.139	2.081.155	-1.719.016
Beni strumentali	0	3.113	-3.113
Arrotondamenti euro	0	1	-1
Totale	441.719	2.547.919	-2.106.200

Si evidenzia che la voce relativa ai costi per lavori straordinari include anche una parte dei costi per servizi tecnici capitalizzati in funzione dell'incidenza percentuale dei lavori straordinari sul totale dei lavori svolti nell'anno.

In particolare la Cooperativa ha approfondito nel corso degli ultimi esercizi le tipologie di ristrutturazione tipicamente svolti sui propri immobili, identificandone in modo chiaro e condiviso con i propri responsabili fiscali le tipologie che effettivamente costituiscono un valore incrementale dell'immobile e quindi effettivamente straordinario, diversamente dalle manutenzioni che hanno carattere ordinario che la Cooperativa abitualmente imputa a costo nell'esercizio di competenza.

Nel 2019 il decremento è dovuto al fatto che non sono stati fatti cappotti sugli immobili.

A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	2.820	1.943	877
Lavori richiesti dai Soci	226.482	368.050	-141.568
Costi di gestione fatturati ai soci	1.958.191	1.913.684	44.507
Tassa ammissione socio	130.784	94.655	36.129
Penale rinuncia assegnazione	5.131	6.429	-1.298
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	413	2.272	-1.859
Rimborsi Assicurativi	12.838	11.484	1.354
Incasso spazi pubblicitari	10.945	4.430	6.515
Nolo sale riunioni	4.622	4.660	-38
Arrotondamenti euro		1	-1
Totale	2.352.226	2.407.608	-55.382
Contributi	18.000	456.493	-438.493
Totale	2.370.226	2.864.101	-493.875

Con riferimento alla informazioni richieste dalla Legge 124/2017 in merito ai contributi pubblici ricevuti, si precisa che l'importo di euro 18.000 si riferisce al contributo ricevuto dal Comune di Bologna per la pulizia dei muri imbrattati da graffiti su diversi nostri fabbricati, destinati alla concessione in godimento ai soci. Il contributo è stato incassato nel mese di maggio.

L'aumento degli incassi pubblicitari sono dovuti alla Festa dei 135 anni della Cooperativa Risanamento in cui molti fornitori hanno partecipato per pubblicizzarla.

B Costi della produzione

B 6 - Costi per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cancelleria e stampati	17.010	14.497	2.513
Carburanti	2.016	2.343	-327
Altre spese per il personale	148	1.261	-1.113
Arrotondamenti euro	1	1	-
Totale	19.175	18.102	1073

B 7 - Costi per servizi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	1.503.015	3.854.364	-2.351.349
Aree ed urbanizzazioni	354	619	-265
Manutenzione automezzi	11.071	6.479	4.592
Manutenzione macchine ufficio	14.995	14.156	839
Manutenzione sede sociale	8.767	12.270	-3.503
Costi di gestione rifatturati ai soci	2.223.754	2.167.016	56.738
Costi mensa impiegati	16.016	17.324	-1.308
Visite mediche periodiche al personale	782	0	782
Corsi di formazione del personale	228	152	76
Opere e servizi per il personale	1.797	2.097	-300
Assicurazione fabbricati	80.697	80.697	0
Assicurazione R.C.T. lavori	7.144	9.000	-1.856
Assicurazioni varie	19.120	19.912	-792
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	27.745	29.628	-1.883
Bolli e francobolli	6.729	15.147	-8.418
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	64.864	72.745	-7.881
Emolumenti ai sindaci	10.522	11.520	-998
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	226.545	213.790	12.755
Rimborsi spese viaggi ai consiglieri	4.528	639	3.889
Gestione Coordinamento e commissione soci	4.242	5.089	-847
Costi servizi bancari	7.401	7.026	375
Certificazioni catastali e varie	13.007	20.011	-7.004
Gestione e aggiornamento sistema informativo	87.709	73.438	14.271
Spese di pubblicità	1.230	4.360	-3.130
Certificazione di bilancio L. 59	10.536	10.541	-5
Revisione legale	1.900	1.900	0
Certificazione ISO 9002	5.060	6.000	-940
Polizze fideiussorie	33.529	36.884	-3.355
Totale	4.393.287	6.692.804	-2.299.517

La spesa per manutenzione immobili comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione alloggi.

E' stato inserito tra le poste di bilancio la voce "polizze fideiussorie" trattasi della quota annuale relativa alla polizza a garanzia del contratto GEETIT.

La voce "compensi gettoni e rimborsi ai consiglieri" è così composta:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Gettoni di presenza sedute consigli, gruppi lavoro, indennità	201.723	185.922	15.801
Contributi previdenziali	24.822	27.868	-3.046
Totale	226.545	213.790	12.755

B 9 - Costi per il personale

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Stipendi	366.856	380.018	-13.162
Oneri sociali	98.285	102.148	-3.863
Trattamento di fine rapporto	35.979	38.640	-2.661
Totale	501.120	520.806	-19.686

Rispetto all'esercizio precedente nel mese di aprile 2019 il responsabile Amministrativo Oppi Francesco è andato in pensione.

Nell'ufficio tecnico tutto l'organico lavora full time.

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662	1.662	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	598.504	577.535	20.969
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	0
Totale	620.166	599.197	20.969

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali si riferisce alla quota relativa alle spese sostenute per l'aggiornamento del software il cui importo totale è esposto nelle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software".

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.389 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.440 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 1.675 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 11 - Variazione rimanenze materie prime

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Totale	0	0	0

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.800.000	0
Totale	1.800.000	1.800.000	0

L'importo accantonato è teso a ricostituire il fondo per rischi ed oneri a seguito dell'utilizzo effettuato nel corso dell'anno.

B 14 - Oneri diversi di gestione

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cosap - Passi Carrai	5.060	5.054	6
Tassa rifiuti urbani	4.474	4.474	0
Consorzio Bonifica Renana	7.862	7.947	-85
I.M.U.	160.576	163.421	-2.845
Quote associative ordinarie Legacoop	48.662	38.164	10.498
Vidimazioni libri sociali	435	535	-100
Spese condominio Via Farini	4.904	4.590	314
Deposito bilancio	332	333	-1
Varie di amministrazione e abbonamenti	8.593	3.275	5.318
Assemblee e comunicati ai soci	2.407	3.272	-865
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	27.017	25.257	1.760
Costi di gestione delle sale riunioni	16.700	17.459	-759
Erogazioni liberali	2.489	2.239	250
Contributo ispezione annuale Ministero	357	1.963	-1.606
Sopravvenienze e insussistenze passive	3.063	184	2.879
Costi di gestioni condominiali	59.874	97.974	-38.100
Imposta sostitutiva e di registro beni in leasing	163.994	0	163.994
Totale	516.799	376.141	140.658

Si precisa che gli alloggi di civile abitazione assegnati ai Soci che li utilizzano come abitazione principale sono stati esonerati dal pagamento dell'I.M.U. a TASI avendo il Governo recepito la richiesta di riconoscere le abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assimilate alle abitazioni principali. La quota I.M.U. a carico dell'anno è pertanto relativa ai beni strumentali e agli alloggi non assegnati.

La diminuzione dei costi di gestione condominiali è dovuta al fatto che nel 2019 sono stati assegnati un maggior numero di appartamenti.

C Proventi ed oneri finanziari
C 15 - Proventi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
c) proventi da partecipazioni in società			
C.C.F.S.	0	0	0
Totale	0	0	0

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
d) Proventi diversi dai precedenti - altri			
- Interessi attivi bancari	44	1.409	-1.365
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi attivi di mora	0	93	-93
- Interessi attivi diversi	0	195	-195
- Deposito consortile	22.000	21.747	253
Arrotondamenti euro	0	-1	1
Totale	22.044	23.443	-1.399

L'incremento degli interessi sul deposito consortile è dovuto ad un tasso più favorevole concordato sui depositi vincolati.

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Da altri			
- Interessi passivi di c/c bancario	15.373	21.401	-6.028
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	433.161	459.951	-26.790
- Interessi verso prestiti da soci	314.537	293.018	21.519
- Interessi passivi diversi	131.628	37.199	94.429
Arrotondamenti euro			
Totale	894.699	811.569	83.130

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto al maggior versamento del prestito da parte dei soci e l'incremento degli interessi passivi diversi sono dovuti agli interessi pagati alla società di leasing Mediocredito per il riscatto del contratto di *lease back* sui locali commerciali, operazione avvenuta nel mese di luglio.

Imposte dell'esercizio

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.005.301	-875.610	-129.691
Bonus ristrutturazione	0	+25.616	-25.616
Bonus energetico	+161.999	+134.844	+27.155
Totale IRES netta di competenza	-843.302	-715.150	-128.152
IRES	-843.302	-715.150	-128.152
IRAP	-32.418	-36.444	+4.026
Imposte esercizi precedenti	-23.241	-29.973	+6.732
Totale	-898.961	-781.567	-117.394

L'IRES è determinata applicando l'aliquota ordinaria del 24,00% sul 43% dell'utile di esercizio in ossequio alle disposizioni che regolano il regime fiscale delle Cooperative, nonché sulle poste indeducibili del conto economico. Grazie al bonus energetico dovuto all'esecuzione dei cappotti in sei fabbricati, si ottiene un recupero di imposta di € 161.999 per la durata di dieci anni.

L'IRAP riferita alla gestione degli immobili abitativi (attività istituzionale) è calcolata sulla base dell'art. 10 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446.

L'IRAP riferita all'attività commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446, è determinata con riferimento ai componenti positivi e negativi relativi alla gestione degli immobili di natura commerciale includendo i costi comuni nella misura pari al rapporto tra i componenti positivi di origine commerciale ed il totale del Valore della Produzione di cui alla voce A) del Conto Economico del bilancio di esercizio.

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società – art. 2427, n. 18 del Codice Civile.

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società – art. 2427, n. 19 del Codice Civile.

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Patrimoni destinati a uno specifico affare – art. 2427, n. 20 del Codice Civile

Nulla da rilevare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare – art. 2427, n. 21 del Codice Civile

Nulla da rilevare.

Operazioni realizzate con parti correlate – art. 2427, n. 22 bis del Codice Civile

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non sono state effettuate operazioni con parti correlate che non siano state svolte a normali condizioni di mercato.

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale – art. 2427, n. 22 ter del Codice Civile

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati i seguenti compensi:

Amministratori (gettoni presenza, indennità di carica, rimborso spese e oneri contributivi aziendali)	226.545
Collegio Sindacale	10.522
Società di revisione legale dei conti	1.900
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	<u>10.536</u>
Totale	249.503

Evoluzione prevedibile della gestione ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6 del Codice Civile

Il 2020 vedrà la Cooperativa impegnata nell'assegnazione degli alloggi ed alla loro manutenzione.

Al fine di poter indirizzare e sostenere la spesa per la manutenzione ordinaria, e conseguentemente di contenere le richieste agli assegnatari, nella partecipazione alle spese di ristrutturazione degli alloggi che vengono posti a bando, anche quest'anno il Consiglio d'Amministrazione intende intervenire, di norma, solo sugli alloggi e procedendo alle opere di manutenzione straordinaria che risultassero strettamente necessarie per una corretta manutenzione del patrimonio immobiliare. Su quest'ultimo argomento si ricorda come nel Progetto di Bilancio Triennale l'Assemblea ha votato un intervento straordinario a favore di un gruppo di appartamenti che, considerato lo stato in cui sono stati rilasciati, non potevano nemmeno essere proposti nei bandi senza una, preventiva, rigorosa, oltre che dignitosa, opera di immediato miglioramento.

Come si ricorderà nel corso del 2016 la Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la GEETIT che è una Energy Service Company (ESCO) per la gestione dei servizi di energia termica ed elettrica integrati per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato. Le opere sono iniziate nel corso dell'anno 2017 e ultimate nel 2018.

Nel corso dell'Esercizio 2018 sono stati eseguiti interventi sulle facciate degli immobili, tenendo conto delle norme comunali previste per tali interventi e delle norme in materia di risparmio energetico che hanno consentito un beneficio fiscale e nel 2019 sono stati ultimati. E' incominciata la sostituzione degli infissi a risparmio energetico in due fabbricati, Via Napoli e Via Ferrara che proseguiranno anche nell'anno 2020 dove saranno previsti ulteriori lavori.

Per il 2018 e per il 2019 abbiamo avuto riconoscimento del beneficio fiscale sul risparmio energetico, rimane un tema importantissimo per la sopravvivenza delle Cooperative tutte, ma in particolare delle Cooperative a proprietà indivisa, la normativa nazionale che favorisce apparentemente il risparmio depositato presso le banche, in contrasto con il risparmio depositato presso le Cooperative. È quindi fondamentale ricordare, a tutti i Soci risparmiatori, che esiste una garanzia assoluta, non gestibile o esigibile, neppure dal Consiglio d'Amministrazione, che li tutela in modo completo sui fondi depositati in libretti di risparmio della Cooperativa Risanamento.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (OIC 29)

Nel mese di febbraio sono emersi i primi sintomi dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia Covid 19. Sulla base del quadro informativo attualmente disponibile, non è possibile prevedere compiutamente l'evoluzione del fenomeno e, di conseguenza, gli impatti che esso potrà avere sull'economia e sui mercati finanziari. Secondo i principi contabili di riferimento, i fattori eccezionali intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, dovuti al fenomeno "coronavirus", sono stati considerati eventi che non comportano rettifiche sui dati patrimoniali ed economici rappresentati nel bilancio. Cooperativa sta monitorando l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

L'esercizio 2019 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 3.165.230, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 949.569 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 94.957 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 2.120.704 alla riserva straordinaria indivisibile.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa, Rendiconto Finanziario, rappresenta in modo vero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente - f.to Renato Rimondini