

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2021

### 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 2021 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 93,05% 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 2021 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 31/12/2021 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Ria Grant Thorton SpA, società di revisione alla quale l'assemblea del 23/11/2020 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2020-2021-2022.

## 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 2021, 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:

<b>Categorie di cespiti</b>	<b>Aliquote</b>
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 corso del corrente esercizio.

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 qualora abbiano natura incrementativa 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 riferiti agli immobili ad uso abitativo per i quali non si provvede all'effettuazione degli ammortamenti tecnici, sono contabilizzati tra i ricavi.

Infatti 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 31/12/2020	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2021
<i>7) Altre</i>						
Software	0				0	-
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>-</b>

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate.

#### Commento delle immobilizzazioni immateriali

L'importo delle spese per il nuovo software che è stato ammortizzato nell'arco di cinque esercizi è terminato.

#### B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2020	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione	Amm.to	Saldo al 31/12/2021
<i>1) Terreni e fabbricati</i>						
Terreni	770.407					770.407
Immobili civili abitazioni	322.664.414	501.263				323.165.677
Immobili convenzionati	25.784.850		1		540.389	25.244.460
Immobili strumentali	1.389.761				56.433	1.333.328
<b>Totale</b>	<b>350.609.432</b>	<b>501.263</b>	<b>1</b>		<b>596.822</b>	<b>350.513.872</b>
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>						
Attrezzature						
<b>Totale</b>						
<i>4) Altri beni</i>						
Arredamenti						
Impianti interni speciali di comunicazione	784				285	499
Macchine elettroniche						
Mobili e macchine ufficio	2.711				685	2.026
Autovetture e motoveicoli	14.291				4.397	9.894
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>17.786</b>				<b>5.367</b>	<b>12.419</b>
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>						
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>350.627.218</b>					<b>350.526.291</b>

## 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.

### 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:

- ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 501.263.

La cooperativa usufruisce delle agevolazioni per il risparmio energetico relative agli interventi effettuati nei precedenti esercizi.

### 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.

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

### Altri beni

Non vi sono stati acquisti nell'esercizio 2021.

## 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	104.294.738	708.172	2.973.650	242.537.315	350.513.872
<b>Totale</b>	<b>104.294.738</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>	<b>242.537.315</b>	<b>350.513.872</b>

## **B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

### **1) Partecipazioni**

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021	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					
<b>Totale</b>	<b>2.427</b>			<b>2.427</b>	<b>2.427</b>

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

## 2) Crediti

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
<b>Verso soci</b>				
<b>Verso altri</b>				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	49.685			49.685
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	3.607			3.607
Arrotondamenti euro				
<b>Totale</b>	<b>53.292</b>			<b>53.292</b>

## C Attivo circolante

### C I - RIMANENZE

Rimanenze	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.012	0
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.012</b>	<b>0</b>

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.012	0
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.012</b>	<b>0</b>

### C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	311.226	168.715	142.511
Assegnatari per manutenzioni comuni	112.088	101.105	10.983
Assegnatari gestione ascensore	140.585	74.416	66.169
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione acqua calda	0	53.476	-53.476
Arrotondamenti euro		-2	2
<b>Totale</b>	<b>719.353</b>	<b>553.164</b>	<b>166.189</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari locali commerciali	101.163	85.205	15.958
Anticipo a fornitori			
<b>Totale</b>	<b>101.163</b>	<b>85.205</b>	<b>15.958</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
<b>Verso altri</b>			
(-) Fondo svalutazione	-334.541	-237.166	-97.375
Arrotondamenti			
<b>Totale</b>	<b>485.975</b>	<b>401.203</b>	<b>84.772</b>

E' stato aumentato il fondo svalutazione crediti

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Totale fondo
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>233.761</b>	<b>3.405</b>	<b>237.166</b>
Incrementi	100.000		100.000
Decrementi		2.625	-2.625
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>333.761</b>	<b>780</b>	<b>334.541</b>

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	1.406	94	1.312
Erario c/ IRES	110.280		110.280
Erario c/IVA	223.366		223.366
Arrotondamenti	-1		-1
<b>Totale</b>	<b>335.051</b>	<b>94</b>	<b>334.957</b>

5 ter) - Imposte anticipate	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti per imposte anticipate	25.067	63.353	-38.286
<b>Totale</b>	<b>25.067</b>	<b>63.353</b>	<b>-38.286</b>

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	1.492.439	102.587	1.389.852
Crediti vari	351	2.443	-2.092
Crediti v/INAIL	0	5.505	-5.505
Intesa S. Paolo Rid	2.104	0	2.104
<b>Totale</b>	<b>1.494.894</b>	<b>110.535</b>	<b>1.384.359</b>

La voce anticipi a fornitori comprende 3 fatture di acconto relative a lavori da effettuarsi sui fabbricati di Via Napoli, Via Ferrara e Viale Lincoln, che rientreranno nel Super Bonus 110%. La cooperativa usufruirà dell'agevolazione fiscale nell'esercizio 2022, sulla base degli stati di avanzamento dei lavori eseguiti.

#### 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:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	387.180	355.145	32.035
Unicredit	34.863	28.398	6.464
C.C.F.S.	2.052.493	2.030.344	22.148
C/C postale	192.023	45.681	146.342
Bper	139.388	121.483	17.905
Credem	34.089	51.838	-17.749
Credit Agricole Cariparma	540.462	532.434	8.028
Banca Intesa S.p.A.	17.928.525	17.491.019	437.506
Arrotondamenti euro		1	1
<b>Totale</b>	<b>21.309.023</b>	<b>20.656.343</b>	<b>652.680</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	3.324	5.669	-2.345
<b>Totale</b>	<b>21.312.347</b>	<b>20.662.012</b>	<b>650.335</b>

## D Ratei e risconti attivi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	165.000	198.000	-33.000
Canone anticipato news letter + sito	515	515	
Canone programma autocad	360	240	120
Canone anticipato manutenzione ascensore	5.140	5.140	
Contributi revisione	2.380	0	2.380
Buoni pasto	8.700	8.700	
<b>Totale</b>	<b>182.095</b>	<b>212.595</b>	<b>-30.500</b>

## PASSIVO

### A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021
Capitale sociale	275.844	8.650	2.051	282.443	7.410		289.853
<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	16.381.263	949.569		17.330.832	988.558		18.319.390
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	37.345.814	2.120.704		39.466.518	2.207.779		41.674.297
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	-108.563	-92.053		-200.616		-121.240	-79.376
Arrotondamenti unità di euro	2			2		1	1
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>3.165.230</b>	<b>3.295.191</b>	<b>3.165.230</b>	<b>3.295.191</b>		<b>239.917</b>	<b>3.055.274</b>
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1	1		2		2	
<b>Totale</b>	<b>308.186.994</b>	<b>6.282.062</b>	<b>3.167.281</b>	<b>311.301.775</b>	<b>3.203.747</b>	<b>118.680</b>	<b>314.386.842</b>

### I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021 di € 289.853 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°287 nuovi soci e dalla cancellazione di n°66 soci.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2021 è di 11.188

### III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2021 di € 243.783.018 risultano invariate.

### IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 18.319.390, si è incrementata di € 988.557 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2020. Si rileva 1 € di arrotondamento.

## V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 41.674.297 è stata incrementata di € 2.207.778 nel corso del 2021 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2020. Si rileva 1 € di arrotondamento.

La riserva per contributi in conto capitale di € 7.334.385 è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Negli esercizi 2018-2019-2020-2021 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	289.853	B	289.853		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	18.319.390	B	18.319.390		
Riserve statutarie	49.018.682	B	49.018.682		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.055.274	B	3.055.274		
<b>Totale</b>	<b>314.466.217</b>		<b>314.466.217</b>		
Quota non distribuibile	314.367.361		314.367.361		
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>98.856</b>		<b>98.856</b>		

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

## B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2020	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2021
3 Strumenti finanziari derivati passivi	263.969			-159.526	104.443
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.585.251		2.014.749
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>2.063.969</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.585.251</b>	<b>-159.526</b>	<b>2.119.192</b>

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- Strumenti finanziari derivati passivi

Il 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 acceso nel 2016 con la banca Intesa San Paolo 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 31/12/2021 il valore mark to market del contratto è risultato negativo per €. 104.443.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2021 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 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Saldo iniziale	375.593	347.986	27.607
Utilizzo dell'esercizio	-5.343	-2.657	-2.696
Accantonamento dell'esercizio	28.244	30.264	-2.020
Liquidazione	-120.313	0	-120.313
<b>Saldo finale</b>	<b>278.181</b>	<b>375.593</b>	<b>-97.412</b>

L'organico aziendale nel corso del 2021 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	8	8	-
Operai			
<b>Totale dipendenti</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

Ad inizio 2021 sono stati assunti due dipendenti con mansioni di amministrazione in sostituzione di una dipendente che da metà anno è in pensione.

Inoltre un dipendente a metà anno è stato licenziato.

## D Debiti

### D.3 – Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.245.326	4.019.627	225.699
			0
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			0
Prestito sociale	14.691.911	14.588.454	103.457
Sub totale	18.937.237	18.608.081	329.156
			0
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			0
Prestito infruttifero in c/immobili	17.363.023	17.292.433	70.590
Arrotondamenti euro			0
<b>Totale</b>	<b>36.300.260</b>	<b>35.900.514</b>	<b>399.746</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.937.237 è ripartito su n° 3.439 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. 2017 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 628 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 94 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 81 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

#### b) depositi vincolati:

- n. 127 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 492 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2021 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2020 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 1,05.

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 31/12/2021.

#### Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Depositi liberi	4.088.815	4.020.127	4.083.749	4.019.627	4.245.326
Depositi vincolati	11.718.034	12.756.659	13.703.484	14.588.454	14.691.911
<b>Totale depositi</b>	<b>15.806.849</b>	<b>16.776.786</b>	<b>17.787.233</b>	<b>18.608.081</b>	<b>18.937.237</b>

L'andamento del prestito 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 2019 la tendenza è cambiata ed anche nel 2020 e 2021 si evidenzia un incremento dello stesso.

#### D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	1.241.850	1.212.263	29.587
<b>Totale debiti entro 1 anno</b>	<b>1.241.850</b>	<b>1.212.263</b>	<b>29.587</b>
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	12.955.301	14.197.150	-1.241.849
<b>Totale debiti oltre l'anno</b>	<b>12.955.301</b>	<b>14.197.150</b>	<b>-1.241.849</b>
<b>Totale</b>	<b>14.197.151</b>	<b>15.409.413</b>	<b>-1.212.262</b>

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2021. Nell'ambito del saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi la quota scadente entro i 5 anni è pari ad euro 5.275.592.

#### D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	504.364	545.174	-40.810
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>504.364</b>	<b>545.174</b>	<b>-40.810</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 68.454

#### D.12 - Debiti tributari

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	1.293	2.590	-1.297
IRES	0	50.621	-50.621
IRAP	881	2.370	-1.489
Erario c/Iva	0	148	-148
IRPEF	33.172	13.032	20.140
Ritenute d'acconto	23.098	4.369	18.729
Ritenute su prestiti soci	88.424	85.666	2.758
Addizionale Regionale	207	428	-221
Addizionale Comunale	1.143	1.212	-69
Altri	15.937	7.075	8.862
Arrotondamenti euro		1	-1
<b>Totale</b>	<b>164.155</b>	<b>167.512</b>	<b>-3.357</b>

#### D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	64.089	38.214	25.875
Cooperlavoro	869	910	-41
INAIL	376	0	376
<b>Totale</b>	<b>65.334</b>	<b>39.124</b>	<b>26.210</b>

## D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	45.304	34.429	10.875
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti	25.751	33.341	-7.590
Vari	80.957	227.442	-146.485
Arrotondamenti euro	-2		-2
<b>Totale entro l'anno</b>	<b>152.010</b>	<b>295.212</b>	<b>-143.202</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni centrali termiche	107.186	107.186	
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	2.149.049	2.067.770	81.279
<b>Verso altri</b>			
<i>Regione Emilia-Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	310.910	299.528	11.382
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	753.455	725.872	27.583
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	406.756	391.866	14.890
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	601.911	579.876	22.035
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	262.071	252.477	9.594
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	504.965	486.479	18.486
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	409.725	394.725	15.000
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	688.450	663.246	25.204
Arrotondamenti euro		-	
<b>Totale oltre l'anno</b>	<b>6.194.478</b>	<b>5.969.025</b>	<b>225.453</b>
<b>Totale</b>	<b>6.346.488</b>	<b>6.264.237</b>	<b>82.251</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	70.904	77.942	-7.038
Quattordicesima mensilità	10.651	13.558	-2.907
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	7.234	3.170	4.064
Antenne	10.695	14.759	-4.064
Arrotondamento euro		1	-1
<b>Totale</b>	<b>99.484</b>	<b>109.430</b>	<b>-9.946</b>

## CONTI D'ORDINE

### Fidejussioni

La Cooperativa presta fidejussione a favore di CREDEM 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 € 3.296.788

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	€.	4.000.000	ipoteca di	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.	
mutuo	"	"	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	CREDEM
mutuo	"	"	€.	1.600.000	" "	€.	2.400.000	CREDEM
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		€	6.197.483	" "	€.	7.746.853	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 € 350.609.432 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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b><u>Verso soci</u></b>			
Corrisposta di godimento	9.359.598	9.332.339	27.259
<b><u>Verso altri</u></b>			0
Affitti beni strumentali	698.648	721.794	-23.146
<b>Totale</b>	<b>10.058.246</b>	<b>10.054.133</b>	<b>4.113</b>

Anche per l'anno 2021 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 "RICA VI" 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 2021	%	Anno 2020	%
Voce A1 a): verso soci	9.359.598	93,05	9.332.339	92,82
Voce A1 b): verso altri	698.648	6,95	721.794	7,18
<b>Totale voce A1</b>	<b>10.058.246</b>	<b>100</b>	<b>10.054.133</b>	<b>100</b>

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2021 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 93,05% dell'attività complessiva.

#### A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Immobilizi</b>			
Lavori straordinari	298.056	872.509	-574.453
Costi per lavori straordinari agli immobili	203.207	409.150	-205.943
<b>Totale</b>	<b>501.263</b>	<b>1.281.659</b>	<b>-780.396</b>

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 svolte 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.

## A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	2.532	2.361	171
Lavori richiesti dai Soci	257.488	196.148	61.340
Costi di gestione fatturati ai soci	1.977.774	1.965.861	11.913
Tassa ammissione socio	96.786	87.463	9.323
Penale rinuncia assegnazione	6.831	2.029	4.802
			0
<b>Verso altri</b>			0
Sopravvenienze e insussistenze attive	15.442	26.806	-11.364
Rimborsi Assicurativi	232.302	13.185	219.117
Incasso spazi pubblicitari	8.070	6.802	1.268
Nolo sale riunioni e altre	2.098	11.266	-9.168
Arrotondamenti euro			0
<i>Totale</i>	2.599.323	2.311.921	287.402
			0
Contributi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>2.599.323</b>	<b>2.311.921</b>	<b>287.402</b>

Nell'anno 2021 sono stati rimborsati i danni da grandine e l'incendio nella centrale di Bergamini

## B Costi della produzione

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Cancelleria e stampati	10.650	14.857	-4.207
Carburanti	989	568	421
Altre spese per il personale	50	912	-862
Arrotondamenti euro		1	-1
<b>Totale</b>	<b>11.689</b>	<b>16.338</b>	<b>-4.649</b>

## B 7 - Costi per servizi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	2.028.493	2.460.664	-432.171
Aree ed urbanizzazioni	771	529	242
Manutenzione automezzi	6.579	6.757	-178
Manutenzione macchine ufficio	20.464	6.567	13.897
Manutenzione sede sociale	12.565	13.990	-1.425
Costi di gestione rifatturati ai soci	2.270.136	2.150.001	120.135
Costi mensa impiegati	15.824	14.016	1.808
Visite mediche periodiche al personale	632	0	632
Corsi di formazione del personale	3.015	4.342	-1.327
Opere e servizi per il personale	945	1.085	-140
Assicurazione fabbricati	115.000	115.000	0
Assicurazione R.C.T. lavori	7.144	7.144	0
Assicurazioni varie	19.385	19.475	-90
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	18.816	29.436	-10.620
Bolli e francobolli	5.770	6.456	-686
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	117.069	72.936	44.133
Emolumenti ai sindaci	10.920	10.920	0
Gettoni consiglieri	16.160	10.260	5.900
Gruppi di lavoro e consiglieri	211.834	204.00	7.834
Spese viaggi consiglieri	14.409	12.775	1.634
Gestione Coordinamento e commissione soci	5.463	3.674	1.789
Costi servizi bancari	10.514	13.534	-3.020
Certificazioni catastali e varie	0	499	-499
Gestione e aggiornamento sistema informativo	89.162	78.653	10.509
Spese di pubblicità	250	246	4
Certificazione di bilancio L. 59	11.650	12.364	-714
Revisione legale	2.660	1.949	711
Certificazione ISO 9002	5.483	6.262	-779
Polizze fideiussorie	33.000	33.000	0
<b>Totale</b>	<b>5.054.113</b>	<b>5.296.534</b>	<b>-242.421</b>

La spesa per manutenzione immobili comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, compresi gli infissi come lavori straordinari e le ristrutturazioni 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.

Nel 2021, come da contratto, sono stati sostituiti i pc ed il server.

## B 9 - Costi per il personale

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Stipendi	350.405	341.988	8.417
Oneri sociali	101.458	105.623	-4.165
Trattamento di fine rapporto	34.289	30.264	4.025
<b>Totale</b>	<b>486.152</b>	<b>477.875</b>	<b>8.277</b>

Nel 2021 sono state assunte due dipendenti con mansioni di amministrazione, in sostituzione di una dipendente che da metà anno è in pensione.

Inoltre un dipendente a metà anno è stato licenziato.

## **B 10 - Ammortamento e svalutazioni**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	1.662	-1.662
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	602.189	600.997	1.192
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	100.000	175.454	-75.454
<b>Totale</b>	<b>702.189</b>	<b>778.113</b>	<b>-75.924</b>

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software" è terminato.

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 €. 56.433 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 5.367 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**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **B 13 - Altri accantonamenti**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.800.000	0
<b>Totale</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>0</b>

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**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Cosap - Passi Carrai	4.617	4.565	52
Tassa rifiuti urbani	12.583	10.858	1.725
Consorzio Bonifica Renana	7.753	7.728	25
I.M.U.	156.651	152.466	4.185
Quote associative ordinarie Legacoop	40.944	38.362	2.582
Vidimazioni libri sociali	1.224	543	681
Spese condominio Via Farini	3.156	4.407	-1.251
Deposito bilancio	349	348	1
Varie di amministrazione e abbonamenti	1.707	1.912	-205
Assemblee e comunicati ai soci	6.651	9.266	-2.615
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	31.636	32.497	-861
Costi di gestione delle sale riunioni	15.882	14.654	1.228
Erogazioni liberali	2.225	1.613	612
Contributo biennale Ministero	2.380	0	2.380
Sopravvenienze e insussistenze passive	47.291	6.725	40.566
Costi di gestioni condominiali	67.711	56.514	11.197
Arrotondamenti	1		1
<b>Totale</b>	<b>402.761</b>	<b>342.458</b>	<b>60.303</b>

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. 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.

Sono aumentate le sopravvenienze e insussistenze passive dovute a sanzioni relative all'anno 2014.

## **C Proventi ed oneri finanziari**

### **C 15 - Proventi**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>c) proventi da partecipazioni in società</b>			
C.C.F.S.	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **C 16 - Altri proventi finanziari**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>d) Proventi diversi dai precedenti - altri</b>			
- Interessi attivi bancari	5	9	-4
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi attivi di mora	17.264	164	17.100
- Interessi attivi diversi	0	95	-95
- Deposito consortile	22.486	22.242	244
<b>Totale</b>	<b>39.755</b>	<b>22.510</b>	<b>17.245</b>

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

Sono aumentati gli Interessi di indennità di mora per pagamenti in ritardo di pratiche legali

### **C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Da altri</b>			
- Interessi passivi di c/c bancario	21.907	19.475	2.432
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	356.134	397.956	-41.822
- Interessi verso prestiti da soci	342.986	333.201	9.785
- Interessi passivi diversi	144.175	0	144.175
<b>Totale</b>	<b>865.202</b>	<b>750.632</b>	<b>114.570</b>

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto al maggior versamento del prestito da parte dei soci

## **Imposte dell'esercizio**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Imposte correnti</b>			
IRES	-982.612	-1.088.886	106.274
Bonus energetico	+197.069	+197.070	-1
<b>Totale IRES netta di competenza</b>	<b>-785.543</b>	<b>-891.816</b>	<b>106.273</b>
IRES	-785.543	-891.816	106.273
IRAP	-35.664	-21.817	-13.847
Imposte esercizi precedenti		251	-251
<b>Totale</b>	<b>-821.207</b>	<b>-913.382</b>	<b>92.175</b>

—

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.

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 31/12/2021 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 31/12/2021 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:

Gettoni presenza Amministratori	16.160
Compensi Gruppi di Lavoro e Amministratori	211.834
Collegio Sindacale	10.920
Società di revisione legale dei conti	2.660
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	<u>11.650</u>
Totale	253.224

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

Il 2022 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 Bilancio Triennale di Previsione, 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.

Anche nel 2021 è in essere il contratto con la GEETIT, Energy Service Company (ESCO), per la gestione dei servizi di energia termica ed elettrica integrati per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato.

Negli ultimi tre esercizi abbiamo avuto riconoscimento del beneficio fiscale sul risparmio energetico, che rimane un tema importantissimo per la sopravvivenza delle Cooperative tutte, ma in particolare delle Cooperative a proprietà indivisa.

Se da un lato la normativa nazionale favorisce apparentemente il risparmio depositato presso le banche, in contrasto con il risparmio depositato presso le Cooperative, è 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)**

La Cooperativa, nel corso del 2021, ha continuato a monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità manifestatisi in relazione alla situazione di emergenza derivante dalla diffusione dei casi di contagio da Coronavirus COVID-19.

Pertanto, la Cooperativa ha assicurato il funzionamento operativo della struttura e degli organi nel rispetto delle misure restrittive emanate dal Governo nazionale.

La Cooperativa ha inoltre adottato procedure di controllo sugli effetti economici della situazione di emergenza sanitaria sulle principali aree del bilancio direttamente impattate.

La Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 650 mila euro, 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 2021 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 3.055.274, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 916.582 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 91.658 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 2.047.034 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**