

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2024

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 2024 le principali attività di manutenzione straordinaria sono state le seguenti:

- consolidamento delle fondazioni del fabbricato di via Zampieri in Bolognina (fabbricati R e S), con ripristino delle lesioni sui paramenti di elevazione;
- completo rifacimento del manto di copertura di via Salgari (edifici L1), comprensivo della bonifica dei pannelli presenti in cemento-amianto con loro completa rimozione;
- primo stralcio della riqualificazione fognaria del quartiere Porto-Casarini, riguardante il fabbricato A;
- sostituzione completa degli infissi di ingresso agli stabili di Via Ferrara e via Napoli (fabbricati K e K1);
- sostituzione della centrale termica di Via Vasco De Gama 21 e 23 (edifici A3), in condivisione con il condominio privato adiacente, con un impianto di nuova generazione e quindi maggiormente efficiente, anche con implementazione di sistema solare termico in supporto alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Intervento in bonus energia.

A fianco a questi interventi si è provveduto alla sostituzione di n. 6 impianti ascensori vetusti.

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 92,54% 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. 32 dello Statuto della Cooperativa regola le attribuzioni dei ristorni, di cui all'articolo 2545-sexies del codice civile;

- 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 2024 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 31/12/2024 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Hermes SpA, società di revisione alla quale l'assemblea del 26/6/2023 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2023-2024-2025.

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 2024, 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 %
Impianti	10 %
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).

Ciò anche in ottemperanza a quanto previsto dall'OIC16, secondo il quale i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

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.

Gli amministratori tengono a precisare, in riferimento a quegli immobili che presentano, alla data del presente bilancio, un valore di carico superiore alle risultanze dell'ultima perizia, quanto segue.

Occorre riproporre a tal proposito quanto previsto dal Principio Contabile, OIC 9, secondo cui, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione si rileva a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore. Si definisce valore recuperabile di un'attività o di un'unità generatrice di flussi di cassa il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita.

Trattandosi di beni non destinati alla vendita, una loro valutazione al *fair value* non risulterebbe appropriata. Resterebbe pertanto da confrontare il Valore Netto Contabile di ciascun Fabbricato in carico alla Cooperativa con il rispettivo Valore d'uso, inteso come il valore attuale dei flussi di cassa attesi da un'attività o da un'unità generatrice di flussi di cassa.

Tale valore è certamente positivo in quanto trattasi di fabbricati ad uso locazione, interamente locati ai Soci, la cui attualizzazione risulterebbe difficilmente stimabile in quanto la durata delle locazioni è a carattere perpetuo (ad esclusione degli immobili in convenzione).

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'organo amministrativo non ha ritenuto opportuno procedere a svalutazioni laddove il valore di iscrizione a bilancio risulti superiore al valore di mercato, non ritenendo che tali valutazioni abbiano come diretta conseguenza una perdita durevole di valore.

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.

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 e, eventualmente, l'evoluzione storica delle perdite su crediti.

Non viene applicato il metodo del costo ammortizzato in quanto trattasi di crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi, fatto salvo i crediti derivanti dal Bonus 110%.

Infatti, i lavori rientranti nel Bonus 110%, con detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi, sono iscritti secondo quanto previsto dall'OIC; l'investimento, pertanto, rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato.

I debiti sono al loro valore nominale.

Non viene applicato il metodo del costo ammortizzato in quanto nel caso di debiti con scadenza superiore ai 12 mesi, i costi di transazione, le commissioni sono di scarso rilievo.

Strumenti finanziari derivati

In ottemperanza i nuovi Principi Contabili si è provveduto a contabilizzare lo strumento finanziario di copertura tasso – IRS, nella voce B) III 4) *strumenti finanziari derivati attivi*. Tale contabilizzazione trova contropartita nella *Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi*, voce A) VII del Patrimonio Netto, al netto delle imposte differite contabilizzate nella voce B) 2 dei Fondi per rischi ed oneri del passivo patrimoniale.

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.

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

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate.

	Saldo al 31/12/2023	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2024
7) Altre						
Software	129.470				129.470	-
F.do amm.to	-129.470				-129.470	
Totale	0				0	-

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 31/12/2023	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione	Amm.to	Saldo al 31/12/2024
1) Terreni e fabbricati						
Terreni	770.407					770.407
Immobili civili abitazioni	324.227.404	961.306				325.188.710
Immobili convenzionati	24.162.654	703.325			554.428	24.311.551
Immobili strumentali	1.220.911				56.209	1.164.702
Totale	350.381.376	1.664.631			610.637	351.435.370
3) Attrezzature industriali e commerciali						
Attrezzature						
Totale						
4) Altri beni						
Arredamenti						
Impianti generici		373.362			18.668	354.694
Macchine elettroniche						
Mobili e macchine ufficio	656				330	326
Autovetture e motoveicoli	1.100		1		1.099	0
Arrotondamenti euro						
Totale	1.756	373.362	1		20.097	355.020
5) Immobilizzazioni in corso						
Arrotondamenti euro						
Totale	350.383.132	2.037.993	1		630.734	351.790.390

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 2024 degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ad interventi di manutenzione interna sugli immobili per € 685.149;
- al primo stralcio della riqualificazione fognaria del quartiere Porto-Casarini per €. 145.388.

Bonus edilizi

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

Bonus 110% anno 2023

Nell'esercizio 2023 sono stati conclusi gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%.

I lavori con detrazione diretta in dichiarazione sono stati effettuati sui seguenti immobili:

- Via Ferrara 7/2 - 9 - 9/2 -11 Bologna: i lavori completati al 31/12/2023 sono stati pari ad €. 149.664,23 oltre a prestazioni tecniche e consulenze pari ad €. 69.343,87.

Il totale dell'intervento iniziato nel 2022 e concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.260.971,37, di cui lavori per €. 1.046.534,73 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 214.436,64.

- Via Napoli 12-14 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.224.537,32, di cui lavori per €. 1.017.779,74 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 206.757,58.

—

- Via Lincoln30-32-34-36 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 2.310.032,33, di cui lavori per €. 1.959.807 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 350.225,33.

La rappresentazione contabile del bonus edilizio come previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato in pari riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto") secondo il disposto dell'OIC 16. Pertanto l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato.

Nell'esercizio 2024 con la rilevazione del pagamento delle imposte di competenza del 2023, il credito 110% utilizzato è stato pari ad €. 1.068.117. La quota non fruita corrispondente al costo è stata portata in aumento del valore dell'immobile. La Quota del 10% non fruita è stata portata in riduzione dei risconti attivi iscritti nell'esercizio precedente.

Anche sulle imposte di competenza 2024 verrà utilizzato in compensazione il credito 110% per €. 1.318.774

Contabilmente non si evidenzia alcun incremento del valore degli immobili, anche se è evidente un loro *fair value* maggiore.

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.

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati effettuati i seguenti interventi:

- il rifacimento del manto di copertura di via Salgari (edifici L1), comprensivo della bonifica dei pannelli presenti in cemento-amianto con loro completa rimozione, per un importo pari ad €. 553.325;

- la sostituzione della centrale termica di Via Vasco De Gama 21 e 23 (edifici A3) per l'importo di €. 150.000.

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.

Eco bonus ordinario anno 2024

Nell'esercizio 2024 sono stati effettuati lavori che usufruiscono dell'Ecobonus ordinario sugli immobili in Via Vasco De Gama 21-23:

- le spese con detrazione 65% sono pari ad €. 26.816,47 con un credito pari ad €. 17.430,71

- le spese con detrazione 50% sono pari ad €. 70.136,04 con un credito pari ad €. 30.000, avendo raggiunto la detrazione massima fruibile.

La detrazione Ecobonus è fruibile in 10 anni.

Anche la rappresentazione contabile dell'Ecobonus segue quanto previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, che prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato con l'iscrizione di un risconto passivo (c.d. "metodo indiretto") secondo il disposto dell'OIC 16, trattandosi di immobili soggetti ad ammortamento. Pertanto, l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 10 periodi d'imposta.

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

Nel corso dell'esercizio 2024 è stata conclusa la sostituzione di 6 impianti ascensori per un importo pari ad €. 373.361,70, che vengono sistematicamente ammortizzati per un periodo di 10 anni.

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.

	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08
Fabbricati	708.172	2.973.650	242.537.315
Totale	708.172	2.973.650	242.537.315

B III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>				
Consorzio CT Corticella	13			13
Consorzio CT Barca	10			10
Consorzio Levantemilia	263			263
Coop. Libera Stampa	52			52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056
Arrotondamenti euro				
Totale	2.427			2.427

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione. Nell'esercizio 2024 non si rilevano svalutazioni di carattere durevole.

2) Crediti

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>	53.292			53.292
Totale	53.292			53.292

4) Strumenti finanziari derivati attivi

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Strumenti finanziari derivati attivi	395.164		117.125	278.039
Totale	395.164		117.125	278.039

• *Strumenti finanziari derivati attivi*

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 31/12/2024 il valore mark to market del contratto è risultato positivo per €. 278.039.

C Attivo circolante

C I - RIMANENZE

A seguito della rettifica di valore registrata nell'esercizio 2023 il valore delle rimanenze è azzerato.

C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte arretrate	309.918	375.627	-65.709
Assegnatari per manutenzioni comuni	259.958	169.915	90.043
Assegnatari gestione ascensore	299.052	187.759	111.293
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione luce	11.021	14.241	-3.220
Assegnatari gestione pulizia scale	51.305	21.415	29.890
Arrotondamenti euro	-1	1	-2
Totale	1.086.707	924.412	162.295
Verso altri			
Vari locali commerciali	117.594	149.712	84.546
Totale	117.594	149.712	84.546
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-225.379	-339.668	114.289
Arrotondamenti			
Totale	978.922	734.456	244.323

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Variazione
Saldo al 31/12/2023	339.668		339.668
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi	-134.289		-134.289
Saldo al 31/12/2024	225.379		225.379

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	1.406	1.406	0
Erario c/ritenute IRES	237.356	87.305	150.051
Credito Art Bonus	6.500		6.500
Erario c/IRAP	0	355	-355

Erario c/IVA	40.453	495.879	-455.426
Credito Bonus 110%	1.318.774	1.318.774	0
Credito Ecobonus	4.743		4.743
Arrotondamenti	0	1	-1
Totale	1.609.232	1.903.720	-294.488
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Credito Bonus 110%	2.119.196	3.437.970	-1.318.774
Credito Ecobonus	42.688		42.688
Totale	2.161.884	3.437.970	-1.276.086
Totale Crediti tributari	3.771.116	5.341.690	-1.570.574

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 1.318.774 (a breve) ed €. 2.119.196 (a lungo) rappresenta il credito derivante al Bonus 110% sui lavori di efficientamento energetico e isolamento termico effettuati sui fabbricati di Via Ferrara, Via Napoli e Via Lincoln.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% del costo per competenza dei lavori completati al 31/12/2023. Tale credito deve essere utilizzato in 4 quote annuali di pari importo a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2022, per i lavori completati al 31/12/2022 e a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2023 per i lavori completati.

Il provento del 10% eccedente il costo complessivo viene rilevato con il criterio del costo ammortizzato.

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 4.743 (a breve) ed €. 42.688 (a lungo) rappresenta il credito Ecobonus sui lavori sui fabbricati in Via Vasco De Gama.

5 quater) - verso altri	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	620.410	697.753	-77.343
Crediti vari	5.196	5.276	-80
Crediti v/INAIL	3.387	303	3.084
Arrotondamenti	1	1	0
Totale	628.994	703.333	-74.339

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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	26.205	49.786	-23.581
Unicredit	12.484	21.472	-8.988
C.C.F.S.	2.268.091	2.094.096	173.995
C/C postale	202.480	83.419	119.061
Bper	77.219	65.927	11.292
Credem	82.010	64.359	17.651
Credit Agricole Cariparma	98.334	53.089	45.245
Credit Agricole Time Deposit	3.000.000		3.000.000
Intesa San Paolo	1.499.086	301.770	1.197.316
Intesa San Paolo Time Cash	9.518.682	16.571.060	-7.052.378
Emilbanca	147.867	2.500.095	-2.352.228
BCC c/c ordinario	4.767		4.767
BCC c/ liquidità	4.087.268		4.087.268
Arrotondamenti euro	-1	-1	0
Totale	21.024.492	21.805.072	-780.580
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	3.033	6.049	-3.016
Totale	21.027.525	21.811.121	-783.596

D Ratei e risconti attivi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ratei attivi	134.436	194.020	-59.584
Risconti attivi	90.257	114.547	-24.290
Totale	224.693	308.567	-83.874

I ratei attivi sono prevalentemente composti dagli interessi attivi di competenza sulle operazioni di Time Cash, e dai minori interessi passivi sul derivato.

I risconti attivi sono prevalentemente composti da costi afferenti la polizza fideiussoria rilasciata a Geetit di competenza degli esercizi futuri e da costi per canoni e noleggi di competenza futura.

PASSIVO

A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	298.633	14.899		313.532	17.919	1.962	329.489
<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	19.235.972	482.824		19.718.796	407.996		20.126.792
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	43.721.330	1.078.308		44.799.638	911.190		45.710.828
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	523.429		199.395	324.034		96.042	227.992
Arrotondamenti unità di euro	1	1		2	1		3
Utile (perdita) d'esercizio	1.609.414		249.429	1.359.985		39.946	1.320.039
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1		1				
957Totale	316.516.183	1.576.032	448.825	317.643.390	1.335.144	135.988	318.842.546

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2024 di € 329.489 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°694 nuovi soci e dalla cancellazione di n°76 soci e sono stati espulsi n. 2 soci

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2024 è di 12.726.

III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2024 di € 243.783.018 risultano invariate.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 20.126.792, si è incrementata di € 407.995 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2023.

V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 45.710.828 è stata incrementata di € 911.190 nel corso del 2024 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2023.

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

Negli esercizi 2019-2020-2021 e 2022 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	329.489	B	329.489		
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	20.126.792	B	20.126.792		
Riserve statutarie	53.055.213	B	53.055.213		
Altre riserve	227.994	-	227.994		
Utile (perdita) d'esercizio	1.286.710	-	1.286.710		
Totale	318.809.216		318.809.216		

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

L'utile dell'esercizio sarà destinato come per legge il 30% alla riserva legale, il 3% al fondo mutualistico e il residuo alla riserva straordinaria indivisibile.

B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2023	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2024
2 Fondo imposte	281.186		231.139		50.047
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.800.000		1.800.000
Arrotondamenti euro					
Totale	2.081.186	1.800.000	2.031.139	0	1.850.047

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- Fondo imposte

Nel corso dell'esercizio 2024 l'utilizzo si riferisce ai pagamenti effettuati per la chiusura degli esercizi 2020 e 2021. Si è ritenuto opportuno mantenere il residuo fondo a copertura di eventuali richieste sugli anni successivi.

- Fondo manutenzioni immobili

Anche per l'esercizio 2024 il Consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo mantenere un fondo manutenzioni immobili di € 1.800.000.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Saldo iniziale	311.378	318.976	-7.598
Utilizzo dell'esercizio/tfr liquidato	-7.238	-29.914	22.676
Accantonamento dell'esercizio (netto imposta sostitutiva)	32.697	22.316	10.381
			0
Saldo finale	336.837	311.378	25.459

L'organico aziendale nel corso del 2024 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	10	8	2
Operai			
Totale dipendenti	10	8	2

D Debiti

D.3 – Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
Prestito sociale	3.993.492	4.056.045	-62.553
			0
Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni			0
Prestito sociale	14.799.865	14.928.907	-129.042
Sub totale	18.793.357	18.984.952	-191.595
			0
Con scadenza oltre i 5 anni			0
Prestito infruttifero in c/immobili	18.281.930	17.657.733	624.197
Arrotondamenti euro			0
Totale	37.075.287	36.642.685	432.602

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.793.357 è ripartito su n° 3.340 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 76.163,77 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 1947 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 592 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 1,20%
- n. 101 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 1,60%
- n. 77 con giacenza tra € 15.000,01 e € 76.163,77 con tasso lordo 2,00%

b) depositi vincolati:

—

- n. 324 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 2,4%
- n. 298 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 3,00%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2024 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2023 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, invariato rispetto allo scorso esercizio.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,05, invariato rispetto all'esercizio precedente.

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 31/12/2024.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Depositi liberi	4.019.627	4.245.326	4.411.608	4.056.045	3.993.492
Depositi vincolati	14.588.454	14.691.911	15.100.965	14.928.907	14.799.865
Totale depositi	18.608.081	18.937.237	19.512.573	18.984.952	18.793.357

L'andamento del prestito nell'esercizio 2024 mostra un lieve decremento rispetto all'esercizio 2023, a fronte di un incremento del prestito infruttifero.

D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.284.831	1.416.503	-131.672
Totale debiti entro 1 anno	1.284.831	1.416.503	-131.672
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	9.294.653	10.491.267	-1.196.614
Totale debiti oltre l'anno	9.294.653	10.491.267	-1.196.614
Totale	10.579.484	11.907.770	-1.328.286

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2024. 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 5.066.428.

D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	767.806	2.096.486	-1.328.680
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Totale	767.806	2.096.486	-1.328.680

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 95.146.

D.12 - Debiti tributari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	3.742	2.513	1.229
IRES	1.323.517	1.068.117	255.400
IRAP	2.140	0	2.140
IRPEF	26.414	17.256	9.158
Ritenute d'acconto	4.944	15.834	-10.890
Ritenute su prestiti soci	126.875	91.873	35.002
Addizionale Regionale	2.288	1.580	707
Addizionale Comunale	2.011	1.866	145
Altri	21.773	23.069	-1.296
Arrotondamenti euro	1		1
Totale	1.513.705	1.222.108	291.597

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS + Cooper lavoro	42.030	32.489	9.541
Totale	42.030	32.489	9.541

D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	138.931	141.826	-2.895
Verso altri			
Dipendenti	72.825	35.748	37.077
Vari	207.430	216.579	-9.149
Arrotondamenti euro			
Totale entro l'anno	419.186	394.153	25.033
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	107.185	107.555	-370
Verso altri			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Verso soci			
Assegnatari depositi in garanzia	2.382.167	2.322.863	59.304
Verso altri	0	0	0
<i>Regione Emilia-Romagna</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Anno 2000 - contributo Via Istria	358.803	355.251	3.552
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	869.520	860.911	8.609
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	469.415	464.767	4.648
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	694.632	687.754	6.878
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	302.441	299.447	2.994
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	582.751	576.982	5.769
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	472.840	468.158	4.682
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	794.500	786.634	7.866
Arrotondamenti euro		1	-1
Totale oltre l'anno	7.034.254	6.930.323	103.931
Totale	7.453.440	7.324.476	128.964

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	146.853	251.393	-104.540
Risconti passivi	147.363	219.821	-72.458
Totale	294.216	471.214	-176.998

I ratei passivi sono prevalentemente composti dagli interessi passivi di competenza sui mutui passivi.

I risconti passivi sono prevalentemente composti dalla quota del 10% del Bonus 110% nonché delle quote dell'Ecobonus 2024, da imputarsi negli anni di fruibilità dei relativi bonus edilizi.

CONTI D'ORDINE

Fidejussioni

La Cooperativa ha contratto polizze fideiussorie con la compagnia assicuratrice SACE BT:

€ 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.

€ 1.320.000 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	INTESA SAN PAOLO
mutuo	" "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	CREDEM
mutuo	" "	€.	1.600.000	" "	€.	2.400.000	CREDEM
mutuo	" "	€.	2.000.000	" "	€.	4.000.000	INTESA SAN PAOLO
mutuo	" "	€.	7.500.000	" "	€.	15.000.000	INTESA SAN PAOLO
c/corrente ipotecario disponibile							
non utilizzato		€	6.197.000	" "	€.	7.746.853	INTESA SAN PAOLO

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 €. 350.383.132 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione SACE BT 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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<u>Verso soci</u>			
Corrisposta di godimento	9.615.691	9.453.154	162.537
<u>Verso altri</u>			
Affitti beni strumentali	775.227	700.805	74.422
Totale	10.390.918	10.153.959	236.958

Per l'anno 2024 è stata concesso un contributo sulla corrisposta ai 99 soci richiedenti

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 2024	%	Anno 2023	%
Voce A1 a): verso soci	9.615.691	92,53	9.453.154	93,09
Voce A1 b): verso altri	775.227	7,47	700.805	6,91
Totale voce A1	10.390.918	100	10.153.959	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2024 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,53% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobili			
Lavori straordinari sul fabbricato	848.713	133.941	714.772
Costi per lavori interni	685.149	286.927	398.222
Totale	1.533.862	420.868	1.112.994

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

Durante il 2024 sono stati eseguiti lavori straordinari sugli immobili che sono risultati capitalizzabili in quanto lavori incrementativi del valore del bene, nel dettaglio:

euro 143.388 fognature nel quartiere Porto Casarini;
euro 150.000 centrale termica Vasco de Gama;
euro 553.325 rifacimento tetto Via Salgari.

Sono stati capitalizzati inoltre lavori interni per €. 685.149.

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	5.016	3.775	1.242
Lavori richiesti dai Soci	312.004	246.682	65.322
Costi di gestione fatturati ai soci	2.148.594	1.977.870	170.724
Tassa ammissione socio	190.280	180.959	9.322
Penale rinuncia assegnazione	5.513	4.701	812
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	38.501	299.297	-260.796
Rimborsi Assicurativi	183.115	5.300	177.815
Incasso spazi pubblicitari	6.720	3.980	2.740
Nolo sale riunioni e altre	2.510	2.857	-347
Totale	2.892.253	2.725.421	166.832
Contributi			
Totale	2.892.253	2.725.241	166.832

Nel corso del 2024 è stato incassato il rimborso assicurativo per l' incendio del 2022 nel fabbricato di Via Salgari.

B Costi della produzione

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cancelleria e stampati	11.145	10.854	291
Carburanti	1.401	1.947	-546
Altre spese per il personale			
Arrotondamenti euro			
Totale	12.546	12.801	-255

B 7 - Costi per servizi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	4.187.336	2.344.409	1.842.927
Aree ed urbanizzazioni	0	264	-264
Manutenzione automezzi, canoni leasing, noleggio auto	23.506	7.543	15.963
Manutenzione macchine ufficio	14.399	15.781	-1.382
Manutenzione sede sociale	13.614	23.438	-9.824
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.434.184	1.263.128	171.056
Riscaldamento	1.474.781	1.703.857	-229.076
Costi mensa impiegati	20.232	20.528	-296
Visite mediche periodiche al personale	465	632	-167
Corsi di formazione del personale	5.622	3.070	2.552
Opere e servizi per il personale	1.076	688	388
Assicurazione fabbricati	271.842	115.000	156.842
Assicurazione R.C.T. lavori	14.121	12.686	1.435
Assicurazioni varie	20.788	12.930	7.858
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede	38.798	27.636	11.162
Bolli e francobolli	11.459	6.045	5.414
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	192.682	220.763	-28.081
Emolumenti ai sindaci	17.500	14.839	2.661
Gettoni CdA	14.883	18.313	-3.430
Gruppi di lavoro e consiglieri	224.000	253.312	-29.312
Spese viaggi consiglieri	3.166	14.842	-11.676
Gestione Coordinamento e commissione soci	6.315	14.563	-8.248
Costi servizi bancari	32.891	19.924	12.967
Oneri Accessori	34.734	20.315	14.419
Certificazioni catastali e varie	130	20	110
Gestione e aggiornamento sistema informativo	74.270	83.887	-9.617
Spese di pubblicità	14.807	5.065	9.742
Certificazione di bilancio L. 59	13.951	12.267	1.684
Revisione legale	3.094	0	3.094
Certificazione ISO 9002	1.550	5.217	-3.667
Polizze fidejussorie	33.000	33.000	0
Totale	8.199.196	6.273.942	1.925.234

La spesa per manutenzione immobili (appalti) comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, compresi gli infissi come lavori straordinari, le ristrutturazioni alloggi, compresi i costi di progettazione, nonché l'eccedenza delle manutenzioni cicliche.

Si rinvia all'esame della voce A4) per i costi capitalizzati.

B 9 - Costi per il personale

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Stipendi	420.872	359.029	61.843
Oneri sociali	106.015	89.324	16.691
Trattamento di fine rapporto	32.697	27.955	4.742
Totale	559.584	476.308	83.276

Nel corso del 2024 sono stati assunti due dipendenti

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	630.735	602.407	28.328
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	0
Totale	650.735	622.407	28.328

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software" è terminato.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 554.428 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 €. 56.208 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 20.099 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali, il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 12 - Accantonamenti per rischi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Accantonamento fondo imposte	0	38.076	-38.076
Totale	0	38.076	-38.076

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2024	31/12/2023	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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cosap - Passi Carrai	5.348	5.256	93
Tassa rifiuti urbani	5.608	3.721	1.886
Consorzio Bonifica Renana	8.393	9.266	-873
I.M.U.	234.782	246.522	-11.740
Quote associative ordinarie Legacoop	39.901	40.191	-290
Vidimazioni libri sociali	605	1.237	-632
Spese condominio Via Farini	4.286	3.510	774
Varie spese e abbonamenti	24.919	12.745	12.174
Assemblee e comunicati ai soci	3.565	21.827	-18.262
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	61.796	36.722	25.074
Costi di gestione delle sale riunioni	13.912	17.293	3.381
Erogazioni liberali non deducibili	11.646	1.629	10.017
Erogazioni liberali deducibili	0	0	
Contributo revisione	0	6.307	-6.307
Sopravvenienze e insussistenze passive	20.754	221.497	-200.743
Costi di gestioni condominiali fabbricati	71.208	77.213	6.005
Arrotondamenti		1	
Totale	506.724	704.937	-198.213

Per quanto riguarda l'imposta comunale IMU si ricorda che è da versare per tutti i locali commerciali e solo per gli appartamenti non assegnati in godimento ai soci durante l'anno. Nello specifico l'importo dell'IMU nel 2024 relativo agli immobili commerciali è stato pari ad €. 141.459, mentre sugli immobili abitativi non assegnati in godimento ai soci, è stato pari ad €. 93.323.

C Proventi ed oneri finanziari

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<u>d) Proventi diversi dai precedenti - altri</u>			
- Interessi attivi time cash	564.565	272.998	291.567
- Interessi attivi BONUS 110	0	33.092	-33.092
- Deposito consortile	74.810	31.420	43.390
Totale	639.375	337.510	301.865

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<u>Da altri</u>			
- Interessi passivi di c/c bancario	3.428	4.304	876
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	496.243	543.650	-47.407
- Interessi verso prestiti da soci	494.783	356.340	138.443
- Interessi passivi diversi	45.118	245.970	-200.852
Totale	1.039.572	1.150.264	-110.692

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto all'aumento dei tassi sui libretti di deposito e il decremento degli interessi passivi diversi si riferisce all'aggiornamento ISTAT annuale sugli immobili a fondo regionali

Imposte dell'esercizio

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.513.408	-1.390.224	-123.184
Bonus energetico anni precedenti	+182.964	+182.964	
ACE	0	+139.143	-139.143
Totale IRES netta di competenza	-1.330.444	-1.068.117	-262.327
IRES	-1.330.444	-1.068.117	-262.327
IRAP	-37.924	-35.429	-2.495
Imposte esercizi precedenti	355	-51.480	-51.835
Totale	-1.368.013	-1.155.026	-212.987

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.

Dall'esercizio 2024 non è più prevista la deduzione dell'ACE ordinaria.

Il bonus energetico si riferisce agli interventi effettuati fino all'esercizio 2021.

Per gli interventi effettuati nel 2022 e nel 2023 e rientranti nel Bonus 110%, nonché per gli interventi Ecobonus ordinario effettuati nel 2024, la quota di detrazione trova esposizione nei crediti tributari, come previsto dai principi OIC, e consentirà la completa copertura dell'Ires dell'esercizio.

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 31/12/2024 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 31/12/2024 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 al Consiglio di Amministrazione	14.883
Compensi Gruppi di Lavoro degli Amministratori	224.000
Compensi Collegio Sindacale	17.500
Certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	13.951
Totale	<u>270.334</u>

COMPENSO AMMINISTRATORI

Consigliere	Ruoli	Compenso 2024
Luca Lorenzini *	Presidente Componente e Presidente del comitato esecutivo; responsabile dei rapporti con le istituzioni	€ 70.000
Massimo Giordani**	Vicepresidente Componente del comitato esecutivo, componente del Gruppo rapporti con i soci e comunicazione, direttore responsabile di "Tribuna dei soci", responsabile del sito internet	€ 36.000
Leonardantonio Consoli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 20.000
Alberto Camellini	Gruppo controllo e rischi; componente comitato esecutivo	€ 16.000
Manuel Manfredi	Componente comitato esecutivo	€ 16.000
Riccardo Lolli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 15.000
Andrea Nanni	Gruppo controllo e rischi; Gruppo informatica e organizzazione	€ 15.000
Giuseppe Aiello	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione; Gruppo informatica e organizzazione	€ 12.000
Luciana Grieco	Gruppo controllo e rischi; Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 12.000
Giuseppe Piana	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 12.000
Totale compensi		€ 224.000

Il consigliere Mario Bini, per ragioni personali, non appartiene formalmente ad alcun gruppo e quindi non riceve un compenso, ma solo il gettone di presenza.

*Il compenso si riferisce al solo ruolo di presidente del CdA. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito.

—

**Il compenso si riferisce al solo ruolo di vicepresidente del CdA. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito.

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

Il 2025 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.

Anche nel 2025 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 esercizi 2025 e 2026 sono previsti rilevanti lavori di manutenzione straordinaria nei vari fabbricati, come da ultimo Piano triennale.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La Cooperativa prosegue nella sua attività di monitorare 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 2024 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 1.320.039, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % 396.012 pari ad € alla riserva legale;
- 3 % 39.601 pari ad € al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 884.426 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 - LORENZINI LUCA