

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2020

### 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 2020 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria al fine di migliorare il patrimonio abitativo in termini di risparmio energetico potendo altresì usufruire dei benefici fiscali previsti dalla legge.

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

### LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

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

#### Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,82% 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 2020 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 31/12/2020 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 2020, 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.

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 31/12/2019	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2020
<i>7) Altre</i>						
Software	1.662				1.662	-
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>1.662</b>				<b>1.662</b>	<b>-</b>

#### Commento delle immobilizzazioni immateriali

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

#### **B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

	Saldo al 31/12/2019	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione	Amm.to	Saldo al 31/12/2020
<i>1) Terreni e fabbricati</i>						
Terreni	770.407					770.407
Immobili civili abitazioni	321.382.456	1.281.958				322.664.414
Immobili convenzionati	26.325.239				540.389	25.784.850
Immobili strumentali	1.446.516				56.755	1.389.761
<b>Totale</b>	<b>349.924.618</b>	<b>1.281.958</b>			<b>597.144</b>	<b>350.609.432</b>
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>						
Attrezzature						
<b>Totale</b>						
<i>4) Altri beni</i>						
Arredamenti						
Impianti interni speciali di comunicazione	1.069				285	784
Macchine elettroniche						
Mobili e macchine ufficio	3.530				819	2.711
Autovetture e motoveicoli	17.039				2.748	14.291
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>21.638</b>				<b>3.852</b>	<b>17.786</b>
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>						
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>349.946.256</b>	<b>1.281.958</b>			<b>600.996</b>	<b>350.627.218</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:

- ai lavori di risparmio energetico per € 659.548; gli interventi usufruiranno delle agevolazioni relative al risparmio energetico a partire dall'esercizio 2020;
- ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 622.410.

### 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 2020.

Al fine di rendere più chiare le informazioni si riporta la tabella del bilancio chiuso al 31.12.19.

	Costo storico	Amm.ti precedenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2019
<b>1) Terreni e fabbricati</b>					
Terreni	770.407				770.407
Immobili civili abitazioni	100.690.141	170.426	220.862.741		321.382.456
Immobili convenzionati	8.551.189	7.031.613	24.805.663		26.325.239
Immobili strumentali	1.416.388	520.605	550.733		1.446.516
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>111.428.125</b>	<b>7.722.644</b>	<b>246.219.137</b>		<b>349.924.618</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>					
Attrezzature	12.606	12.606			0
<b>Totale</b>	<b>12.606</b>	<b>12.606</b>			<b>0</b>
<b>4) Altri beni</b>					
Arredamenti	11.769	11.769			0
Automezzi	44.924	27.885			17.039
Impianti interni speciali di comunicazione	6.242	5.173			1.069
Macchine elettroniche	11.533	11.533			0
Mobili e macchine ufficio	79.255	75.725			3.530
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>153.723</b>	<b>132.085</b>			<b>21.638</b>
<b>5) Immobilizzazioni in corso</b>					

<b>Totale</b>	<b>111.594.454</b>	<b>7.867.335</b>	<b>246.219.137</b>	<b>349.946.256</b>
---------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------

#### 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	104.390.295	708.172	2.973.650	242.537.315	350.609.432
<b>Totale</b>	<b>104.390.295</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>	<b>242.537.315</b>	<b>350.609.432</b>

### B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

#### 1) Partecipazioni

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020	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

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
<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	31/12/2020	31/12/2019	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:

<b>Composizione</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
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

<b>1) - Crediti verso clienti</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	168.715	25.221	143.494
Assegnatari per manutenzioni comuni	101.105	40.135	60.970
Assegnatari gestione ascensore	74.416	35.585	38.831
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	231.033	-75.579
Assegnatari gestione acqua calda	53.476	-	53.476
Assegnatari gestione pulizia scale	-	24.966	-24.966
Arrotondamenti euro	-2	1	-3
<b>Totale</b>	<b>553.164</b>	<b>356.941</b>	<b>196.223</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari locali commerciali	85.205	49.106	36.099
Anticipo a fornitori	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>85.205</b>	<b>49.106</b>	<b>36.099</b>

<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
<b>Verso altri</b>			
(-) Fondo svalutazione	-237.166	-61.712	-175.454
Arrotondamenti	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>401.203</b>	<b>344.335</b>	<b>56.868</b>

<b>Svalutazione crediti</b>	<b>F.do tassato</b>	<b>F.do art. 106 TUIR</b>	<b>Totale fondo</b>
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>58.307</b>	<b>3.405</b>	<b>61.712</b>
Incrementi	175.454	-	175.454
Decrementi	-	-	-
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>233.761</b>	<b>3.405</b>	<b>237.166</b>

<b>5 bis) - Crediti tributari</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	94	81	13
Erario c/ IRAP - acconti - quota accantonata	-	4.001	-4.001
<b>Totale</b>	<b>94</b>	<b>4.082</b>	<b>-3.988</b>

<b>5 ter) - Imposte anticipate</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Crediti per imposte anticipate	63.353	34.283	29.070
<b>Totale</b>	<b>63.353</b>	<b>34.283</b>	<b>29.070</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.

<b>5 quater) - verso altri</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	102.587	102.587	-
Crediti vari	2.443	2.227	216
Crediti v/INAIL	5.505	3.473	2.032
<b>Totale</b>	<b>110.535</b>	<b>108.287</b>	<b>2.248</b>

#### 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:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	355.145	318.906	36.239
Unicredit	28.398	25.392	3.006
C.C.F.S.	2.030.344	2.008.208	22.136
C/C postale	45.681	86.039	-40.358
Bper	121.483	105.632	15.851
Cassa Risparmio di Cento	51.838	13	51.825
Credit Agricole Cariparma	532.434	519.404	13.030
Banca Intesa S.p.A.	17.491.019	15.899.423	1.591.596
Arrotondamenti euro	1	1	-
<b>Totale</b>	<b>20.656.343</b>	<b>18.963.018</b>	<b>1.693.325</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	5.669	3.549	2.120
<b>Totale</b>	<b>20.662.012</b>	<b>18.966.567</b>	<b>1.695.445</b>

#### D Ratei e risconti attivi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	198.000	231.000	-33.000
Canone anticipato news letter + sito	515	483	32
Canone programma autocad	240	120	120
Canone anticipato manutenzione ascensore	5.140	5.630	-490
Buoni pasto	8.700	8.700	-
<b>Totale</b>	<b>212.595</b>	<b>245.933</b>	<b>-33.338</b>

#### PASSIVO

##### A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2020
Capitale sociale	265.722	10.147	25	275.844	8.650	2.051	282.443
<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	15.345.080	1.036.184	1	16.381.263	949.569		17.330.832

<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	35.031.671	2.314.143		37.345.814	2.120.704		39.466.518
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	73.066		181.629	-108.563	-92.053		-200.616
Arrotondamenti unità di euro	2			2			2
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>3.453.945</b>	<b>3.165.230</b>	<b>3.453.945</b>	<b>3.165.230</b>	<b>3.295.191</b>	<b>3.165.230</b>	<b>3.295.191</b>
Arrotondamenti esposizione		1		1	1		2
Unità di euro							
<b>Totale</b>	<b>305.296.889</b>	<b>6.525.705</b>	<b>3.635.600</b>	<b>308.186.994</b>	<b>6.282.062</b>	<b>3.167.281</b>	<b>311.301.775</b>

## I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2020 di € 282.443 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° 319 nuovi soci e dalla cancellazione di n° 62 soci.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2020 è di 10.901

## III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2020 di € 243.783.018 risultano invariate.

## IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 17.330.832, si è incrementata di € 949.569 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2019.

## V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 39.466.518 è stata incrementata di € 2.120.704 nel corso del 2020 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2019.

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

Negli esercizi 2018-2019-2020 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	282.443	B	282.443		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	17.330.832	B	17.330.832		
Riserve statutarie	46.810.903	B	46.810.903		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.295.191	B	3.295.191		

<b>Totale</b>	<b>311.502.387</b>	<b>311.502.387</b>
Quota non distribuibile	311.403.531	311.403.531
<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 31/12/2019	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2020
<i>3 Strumenti finanziari derivati passivi</i>	142.846	121.123			263.969
<i>4. Altri</i>					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.966.493	1.800.000	1.966.493		1.800.000
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>2.109.339</b>	<b>1.921.123</b>	<b>1.966.493</b>		<b>2.063.969</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 accesso nel 2016 con la Carisbo per € 7.500.000. Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato. Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1.

Al 31/12/2020 il valore market to market del contratto è risultato negativo per €. 263.969.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2020 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 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Saldo iniziale	347.986	514.148	-166.162
Utilizzo dell'esercizio	-2.657	-202.141	199.484
Accantonamento dell'esercizio	30.264	35.979	-5.715
Arrotondamenti euro			
<b>Saldo finale</b>	<b>375.593</b>	<b>347.986</b>	<b>27.607</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
--	------------	------------	------------

Dirigenti			
Impiegati	8	8	-
Operai			
<b>Totale dipendenti</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

## D Debiti

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.019.627	4.083.749	-64.122
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	14.588.454	13.703.484	884.970
<i>Sub totale</i>	<i>18.608.081</i>	<i>17.787.233</i>	<i>820.848</i>
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	17.292.433	17.540.346	-247.913
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>35.900.514</b>	<b>35.327.579</b>	<b>572.935</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.608.081 è ripartito su n° 3.449 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. 2020 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 625 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 112 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 76 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

#### b) depositi vincolati:

- n. 124 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 478 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2020 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2019 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n° 229 del 21.04.1999-12° e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06.

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

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

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

Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2020.

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

	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Depositi liberi	3.778.505	4.088.815	4.020.127	4.083.749	4.019.627
Depositi vincolati	11.395.997	11.718.034	12.756.659	13.703.484	14.588.454

<b>Totale depositi</b>	<b>15.174.502</b>	<b>15.806.849</b>	<b>16.776.786</b>	<b>17.787.233</b>	<b>18.608.081</b>
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

L'andamento del prestito che negli anni ha registrato un progressivo anche se non significativo decremento a fronte delle sempre maggiori difficoltà nelle quali si sono trovati i nostri soci, ma ad iniziare dall'anno 2019 la tendenza è cambiata ed anche nel 2020 si evidenzia un incremento degli stessi.

#### D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	1.212.263	1.355.426	-143.163
<b>Totale debiti entro 1 anno</b>	<b>1.212.263</b>	<b>1.355.426</b>	<b>-143.163</b>
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	14.197.150	15.409.413	-1.212.263
<b>Totale debiti oltre l'anno</b>	<b>14.197.150</b>	<b>15.409.413</b>	<b>-1.212.263</b>
<b>Totale</b>	<b>15.409.413</b>	<b>16.764.839</b>	<b>-1.355.426</b>

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2020. 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 5.150.719

#### D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	545.174	618.080	-72.906
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>545.174</b>	<b>618.080</b>	<b>-72.906</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 112.523.

#### D.12 - Debiti tributari

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	2.590	1.710	880
IRES	50.621	14.124	36.497
IRAP	2.370	-	2.370
Erario c/Iva	148	15.007	-14.859
IRPEF	13.032	33.787	-20.755
Ritenute d'acconto	4.369	20.573	-16.204
Ritenute su prestiti soci	85.666	81.502	4.164
Addizionale Regionale	428	1.578	-1.150
Addizionale Comunale	1.212	477	735
Altri	7.075	3.808	3.267
Arrotondamenti euro	1	0	1
<b>Totale</b>	<b>167.512</b>	<b>172.566</b>	<b>-5.054</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	38.214	63.588	-25.374
Cooperlavoro	910	328	582
<b>Totale</b>	<b>39.124</b>	<b>63.916</b>	<b>-24.792</b>

#### D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	34.429	16.916	17.513
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti	33.341	38.394	-5.053
Vari	227.442	56.336	171.106
Arrotondamenti euro			
<b>Totale entro l'anno</b>	<b>295.212</b>	<b>111.646</b>	<b>183.566</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni centrali termiche	107.186	107.186	0
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	2.067.770	2.031.853	35.917
<b>Verso altri</b>			
<i>Regione Emilia-Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	299.528	299.528	-
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	725.872	725.872	-
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	391.866	391.866	-
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	579.876	579.876	-
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	252.477	252.477	-
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	486.479	486.479	-
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	394.725	394.725	-
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	663.246	663.246	-
Arrotondamenti euro	-	-1	1
<b>Totale oltre l'anno</b>	<b>5.969.025</b>	<b>5.933.107</b>	<b>35.918</b>
<b>Totale</b>	<b>6.264.237</b>	<b>6.044.753</b>	<b>219.484</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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	77.942	84.831	-6.889
Quattordicesima mensilità	13.558	13.390	168
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	3.170	6.168	-2.998
Spese telefoniche	14.759	10.695	4.064
Arrotondamento euro	1		1
<b>Totale</b>	<b>109.430</b>	<b>115.084</b>	<b>-5.654</b>

#### CONTI D'ORDINE

## Fidejussioni

La Cooperativa presta fidejussione a favore della Cassa di Risparmio di Cesena e della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, nell'interesse dei soci assegnatari che, nei termini della convenzione, vengono finanziati dalla stessa banca per far fronte ai prestiti infruttiferi da versare al momento dell'assegnazione. L'importo complessivo di tali fidejussioni ammonta a € 3.288.703

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	"	"	€.	4.000.000	"	"	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	"	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	1.600.000	"	"	€.	2.400.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	"	€.	10.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	7.500.000	"	"	€.	15.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato			€	6.197.483	"	"	€.	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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<b><u>Verso soci</u></b>			
Corrisposta di godimento	9.332.339	9.219.172	113.167
<b><u>Verso altri</u></b>			
Affitti beni strumentali	721.794	756.276	-34.482
<b>Totale</b>	<b>10.054.133</b>	<b>9.975.448</b>	<b>78.685</b>

Anche per l'anno 2020 è stata concessa ai soci una diminuzione della corrisposta per difficoltà economiche, a seguito di apposita richiesta corredata della documentazione ISEE.

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

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

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

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

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

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

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

	Anno 2020	%	Anno 2019	%
Voce A1 a): verso soci	9.332.339	92,82	9.219.172	92,42
Voce A1 b): verso altri	721.794	7,18	756.276	7,58
<b>Totale voce A1</b>	<b>10.054.133</b>	<b>100</b>	<b>9.975.448</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 2020 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,82% dell'attività complessiva.

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<b>Immobili</b>			
Lavori infissi	872.509	79.580	792.929
Costi per lavori straordinari agli immobili	409.150	362.139	47.011
<b>Totale</b>	<b>1.281.659</b>	<b>441.719</b>	<b>839.940</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 svolti sui propri immobili, identificandone in modo chiaro e condiviso con i propri responsabili fiscali le tipologie che effettivamente costituiscono un valore incrementale dell'immobile e quindi effettivamente straordinario, diversamente dalle manutenzioni che hanno carattere ordinario che la Cooperativa abitualmente imputa a costo nell'esercizio di competenza.

Nel 2020 l'incremento è dovuto al fatto che sono stati installati gli infissi sui fabbricati di Via Napoli e Via Ferrara.

#### **A 5 - Altri ricavi e proventi**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	2.361	2.820	-459
Lavori richiesti dai Soci	196.148	226.482	-30.334
Costi di gestione fatturati ai soci	1.965.861	1.958.191	7.670
Tassa ammissione socio	87.463	130.784	-43.321
Penale rinuncia assegnazione	2.029	5.131	-3.102
<b>Verso altri</b>			
Sopravvenienze e insussistenze attive	26.806	413	26.393
Rimborsi Assicurativi	13.185	12.838	347
Incasso spazi pubblicitari	6.802	10.945	-4.143
Nolo sale riunioni e altre	11.266	4.622	6.644
Arrotondamenti euro			

<i>Totale</i>	2.311.921	2.352.226	-40.305
			0
Contributi	0	18.000	18.000
<b>Totale</b>	<b>2.311.921</b>	<b>2.370.226</b>	<b>-58.305</b>

## **B Costi della produzione**

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Cancelleria e stampati	14.857	17.010	-2.153
Carburanti	568	2.016	-1.448
Altre spese per il personale	912	148	764
Arrotondamenti euro	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>16.338</b>	<b>19.175</b>	<b>-2.837</b>

### **B 7 - Costi per servizi**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	2.460.664	1.501.125	959.539
Aree ed urbanizzazioni	529	354	175
Manutenzione automezzi	6.757	11.071	-4.314
Manutenzione macchine ufficio	6.567	14.995	-8.428
Manutenzione sede sociale	13.990	8.767	5.223
Costi di gestione rifatturati ai soci	2.150.001	2.225.644	-75.643
Costi mensa impiegati	14.016	16.016	-2.000
Visite mediche periodiche al personale	0	782	-782
Corsi di formazione del personale	4.342	228	4.114
Opere e servizi per il personale	1.085	1.797	-712
Assicurazione fabbricati	115.000	80.697	34.303
Assicurazione R.C.T. lavori	7.144	7.144	0
Assicurazioni varie	19.475	19.120	355
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	29.436	27.745	1.691
Bolli e francobolli	6.456	6.729	-273
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	72.936	64.864	8.072
Emolumenti ai sindaci	10.920	10.522	398
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	214.260	226.545	-12.285
Spese viaggi consiglieri	12.775	4.528	8.247
Gestione Coordinamento e commissione soci	3.674	4.242	-568
Costi servizi bancari	13.534	7.401	6.133
Certificazioni catastali e varie	499	13.007	-12.508
Gestione e aggiornamento sistema informativo	78.653	87.709	-9.056
Spese di pubblicità	246	1.230	-984
Certificazione di bilancio L. 59	12.364	10.536	1.828
Revisione legale	1.949	1.900	49
Certificazione ISO 9002	6.262	5.060	1.202
Polizze fideiussorie	33.000	33.529	-529
<b>Totale</b>	<b>5.296.534</b>	<b>4.393.287</b>	<b>903.247</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.

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
--	------------	------------	------------

Gettoni di presenza sedute consigli, gruppi lavoro, indennità	192.231	201.723	-9.492
Contributi previdenziali	22.029	24.822	-2.793
<b>Totale</b>	<b>214.260</b>	<b>226.545</b>	<b>-12.285</b>

### **B 9 - Costi per il personale**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Stipendi	341.988	366.856	-24.868
Oneri sociali	105.623	98.285	7.338
Trattamento di fine rapporto	30.264	35.979	-5.715
<b>Totale</b>	<b>477.875</b>	<b>501.120</b>	<b>-23.245</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662	1.662	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	600.997	598.504	2.493
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	175.454	20.000	155.454
<b>Totale</b>	<b>778.113</b>	<b>620.166</b>	<b>157.947</b>

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.389 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.755 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 3.853 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**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **B 13 - Altri accantonamenti**

	31/12/2020	31/12/2019	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**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
--	------------	------------	------------

Cosap - Passi Carrai	4.565	5.060	-495
Tassa rifiuti urbani	10.858	4.474	6.384
Consorzio Bonifica Renana	7.728	7.862	-134
I.M.U.	152.466	160.576	-8.110
Quote associative ordinarie Legacoop	38.362	48.662	-10.300
Vidimazioni libri sociali	543	435	108
Spese condominio Via Farini	4.407	4.904	-497
Deposito bilancio	348	332	16
Varie di amministrazione e abbonamenti	1.912	8.593	-6.681
Assemblee e comunicati ai soci	9.266	2.407	6.859
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	32.497	27.017	5.480
Costi di gestione delle sale riunioni	14.654	16.700	-2.046
Erogazioni liberali	1.613	2.489	-876
Contributo biennale Ministero	0	357	-357
Sopravvenienze e insussistenze passive	6.725	3.063	3.662
Costi di gestioni condominiali	56.514	59.874	-3.360
Imposta sostitutiva e di registro beni in leasing	0	163.994	-163.994
<b>Totale</b>	<b>342.458</b>	<b>516.799</b>	<b>-174.341</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.

## **C Proventi ed oneri finanziari**

### **C 15 - Proventi**

	31/12/2020	31/12/2019	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**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<b>d) Proventi diversi dai precedenti - altri</b>			
- Interessi attivi bancari	9	44	-35
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi attivi di mora	164	0	164
- Interessi attivi diversi	95	0	95
- Deposito consortile	22.242	22.000	242
Arrotondamenti euro		0	0
<b>Totale</b>	<b>22.510</b>	<b>22.044</b>	<b>466</b>

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

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
--	------------	------------	------------

<u>Da altri</u>			
- Interessi passivi di c/c bancario	19.475	15.373	4.102
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	397.956	433.161	-35.205
- Interessi verso prestiti da soci	333.201	314.537	18.664
- Interessi passivi diversi	0	131.628	-131.628
Arrotondamenti euro			0
<b>Totale</b>	<b>750.632</b>	<b>894.699</b>	<b>-144.067</b>

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

### **Imposte dell'esercizio**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.088.886	-1.005.301	-83.585
Bonus ristrutturazione	0	0	0
Bonus energetico	+197.070	+161.999	+35.071
Totale IRES netta di competenza	-891.816	-843.302	-48.514
			0
IRES	-891.816	-843.302	-48.514
IRAP	-21.817	-32.418	10.601
Imposte esercizi precedenti	251	-23.241	23.492
<b>Totale</b>	<b>-913.382</b>	<b>-898.961</b>	<b>-14.421</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. Grazie al bonus energetico dovuto all'esecuzione dei cappotti in sei fabbricati nel 2019 e ai lavori sugli infissi del 2020, si ottiene un recupero di imposta di € 197.070 per la durata di dieci anni.

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

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

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

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

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

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

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

Nulla da rilevare.

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

—  
Nulla da rilevare.

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 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 31/12/2020 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

#### **Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione**

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

Amministratori (gettoni presenza, indennità di carica, rimborso spese e oneri contributivi aziendali)	214.260
Collegio Sindacale	10.920
Società di revisione legale dei conti	1.949
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	<u>12.364</u>
Totale	239.493

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

Il 2021 vedrà la Cooperativa impegnata nell'assegnazione degli alloggi ed alla loro manutenzione.

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

Anche nel 2020 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.

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati ultimati i lavori afferenti la sostituzione degli infissi nei fabbricati di Via Napoli e Via Ferrara, lavori di risparmio energetico che hanno consentito un rilevante beneficio fiscale.

Anche per il 2021 sono in progetto lavori di ristrutturazione e manutenzione degli immobili.

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 2020, ha continuamente monitorato l'evoluzione dei fattori di instabilità manifestatisi in relazione alla situazione di emergenza derivante dalla diffusione dei casi di contagio da Coronavirus COVID-19 (di seguito anche "Coronavirus" o "Covid-19"), che a partire dalle prime settimane del 2020 ha inizialmente impattato in Cina e successivamente si è diffuso in tutto il mondo, Italia compresa, e che a tutt'oggi determina lo stato di emergenza a livello nazionale.

Pertanto, la Cooperativa ha assicurato il funzionamento operativo della struttura e degli organi nel rispetto delle misure restrittive emanate dal Governo nazionale, integrando le attività in presenza con il cosiddetto smart working e le attività da remoto.

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

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 1,7 milioni, 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 2020 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 3.295.191, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 988.557 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 98.856 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 2.207.778 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**