

Tribuna dei Soci

Anno 49
Maggio
2022

3



➔ Convocazione
assemblea

➔ Bilancio e nota
integrativa

➔ Relazione
del C.d.A.

Comunicazioni dal C.d.A.

- 3 Convocazione Assemblea
- 4 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2021
- 19 Bilancio al 31/12/2021
- 22 Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021
- 46 Relazione Collegio Sindacale
- 50 Relazione della società di revisione indipendente

In copertina: "Sala Rusconi"
Biblioteca comunale
dell'Archiginnasio - Bologna

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

Via Farini, 24 - tel. 051 224692 - fax. 051 222240.

Apertura degli sportelli al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 - martedì e giovedì anche dalle ore 13,30 alle ore 17,30 (per tutte le informazioni relative all'attività della Cooperativa).

segreteria@cooprisanamento.it
amministrazione@cooprisanamento.it

SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

(segreteria telefonica attiva 7 giorni su 7, 24 ore)

- fax 051.280062

Servizio riservato ai Soci assegnatari per segnalazione guasti e informazioni di carattere tecnico.

servizitecnici@cooprisanamento.it

RICEVIMENTO SOCI

Via Farini, 24

Presidenza: previo appuntamento con l'ufficio di segreteria;

Servizio tecnico: giovedì dalle ore 14,00 alle 17,30

Coordinamento Commissioni soci: martedì dalle ore 15 alle 17.

segreteria@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

Presso l'albo della sede, presso gli albi di tutte le Commissioni soci e sul sito **www.cooprisanamento.it**, a partire dal primo lunedì di ogni mese, ad eccezione di agosto.

www.cooprisanamento.it

Direttore Responsabile:

Dario Bresciani

Comitato di Redazione:

Massimo Giordani,

Luca Lorenzini,

Eraldo Sassatelli.

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240
tribunasoci@cooprisanamento.it - www.cooprisanamento.it

Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 Aprile 1974 n. 4331

Pubblicità inferiore al 70%

Impaginazione e grafica: Redesign **Stampa:** Poligrafici Il Borgo

Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna

Chiuso in tipografia il 05/05/2022. Tiratura 6000 copie.

Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna certificata per la "Progettazione, costruzione e manutenzione di edifici civili in proprietà indivisa, con assegnazione in godimento ai soci delle unità immobiliari".



certificato NR.
50-100-2132-Rev.05



Per servizi:

piccoli medi e grandi

• TRASPORTI • TRASLOCHI

con autocarri muniti

sponda montacarichi

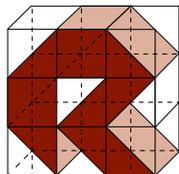
• Facchinaggio • Dep. mobili

Via Due Portoni, 13 • Bologna

Tel. 051.406607 2 linee

Fax 051.403433

info@coopstadio.it



risanamento

Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

I Soci della “Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna – società cooperativa” sono convocati in **Assemblea Generale Ordinaria** per il giorno 30 aprile 2022 alle ore 9.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di

SABATO 21 MAGGIO 2022

alle ore 9,00

presso il **Circolo Arci Benassi**
Viale Cavina 4, Bologna

per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. **Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2021, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;**
2. **Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2021, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;**
3. **Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;**
4. **Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2022, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;**
5. **Conferma, per l'anno 2022, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi;**
6. **Cooptazione consigliere Piero Villani;**
7. **Approvazione nominativi Comitato Elettorale.**

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente - Renato Rimondini

- Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 30 gennaio 2022.
- In Assemblea i Soci devono presentarsi personalmente muniti del “certificato d'iscrizione” a socio o di “tessera d'identificazione” e di un valido documento d'identità.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2021

Sommario

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

- 1.1 *Introduzione*
- 1.2 *Presentazione del Bilancio*

2. Analisi della situazione della Cooperativa, dell'andamento e del risultato della gestione ai sensi dell'art. 2428, comma 1, del Codice Civile

- 2.1 *Situazione societaria, gestione sociale e attestazione requisito mutualità prevalente.*
- 2.2 *Requisiti e procedura di ammissione del socio e carattere aperto della cooperativa – art. 2528 C.C.*
- 2.3 *Investimenti e attività finalizzate al conseguimento degli scopi sociali – art. 2545 C.C.*
- 2.4 *Fatti di rilievo nella gestione della Cooperativa*
- 2.5 *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*

3. Risultati patrimoniali ed economici dell'esercizio ai sensi dell'art. 2428, comma 2, del Codice Civile

- 3.1 *Principali dati patrimoniali*
- 3.2 *Principali dati economici*
- 3.3 *Indicatori finanziari di risultato*

4. Informazioni relative ai rischi ed incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6 bis del Codice Civile

- 4.1 *Gestione finanziaria*
- 4.2 *Rischio dei tassi di interesse*
- 4.3 *Rischio di credito*
- 4.4 *Rischio di liquidità*
- 4.5 *Rischio di cambio*

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

6. Attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 1 del Codice Civile

7. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 2 del Codice Civile

8. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 3 del Codice Civile

9. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 4 del Codice Civile

10. Codice Privacy

11. Sistema di gestione della qualità

11.1 *Ispezione ordinaria annuale – art. 15 L.59/1992*

11.2 *Certificazione UNI EN ISO 9001*

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

1.1 Introduzione

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

Apriamo la relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 tornando con la memoria alla scomparsa della nostra vicepresidente Giovanna Guerriero, persona sempre disponibile verso i più fragili, non solo nella nostra cooperativa, anche presso tutte pubbliche amministrazioni, è e sarà sempre un grande impegno seguirne l'esempio.

Proseguendo nelle opere previste dal piano triennale, si è provveduto negli interventi di risparmio energetico. Per una migliore comprensione vengono elencate le opere più importanti compiute oltre ai normali interventi di manutenzione ordinaria, call center e ristrutturazioni alloggi per bandi mensili ed interventi a valere, nei prossimi esercizi, sul contributo statale del 110%:

- 1) Rifacimento terrazze nel fabbricato A dell'insediamento Lame;
- 2) Sostituzione infissi interni ed esterni, controsoffitti e tinteggiatura Sala Pertini fabbricato C5;
- 3) Intervento su rampa ingresso ai garage, presso i fabbricati di via De Ambris civici 10 e 12 H1 e H2;
- 4) Nuove calate esterne (grondaie) fabbricati in "Cirenaica" fabbricati V; V1; V2; V3, U: U12; U2; U3, T;
- 5) Ripristino centrale termica post incendio in via Legnani fabbricato X3;
- 6) Rifacimento distribuzione ACS nella cantina Via Vaso de Gama fabbricato A3;
- 7) Sistemazione cancello del passo carraio Via pacchioni fabbricati G2; G3; G4;
- 8) Automazione cancello Via Pacchioni fabbricati P; P1;
- 9) Sistemazione saletta sociale Via Cairoli fabbricati E; E1; E2;

- 10) Ripristino sottotetto Via Cairoli Milazzo fabbricati E; E1; E2;
- 11) Inizio installazione linee vita fabbricati G2; G3; G4;
- 12) Adeguamento normativa Vigili del Fuoco fabbricati Misa X Bergamini; Marini; Zanolini H; I; L;

Il valore di questi interventi è indicato nella Nota Integrativa ed è pari a 501.263 euro. Si rammenta che la Società per la revisione incaricata dall'assemblea ordinaria dei Soci ha richiesto una verifica del valore degli immobili, iscritti a bilancio per 350.513.872 euro. Gli amministratori non ritengono opportuno procedere a svalutazioni in considerazione del fatto che i minusvalori emersi non hanno come diretta conseguenza una perdita durevole di valore per i fabbricati in questione.

In ottemperanza a quanto previsto dal Principio Contabile, OIC 9, 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.

Si rammenta che trattasi di beni non destinati alla vendita (come da statuto della Cooperativa), pertanto la valutazione al fair value risulterebbe inappropriata.

Il valore d'uso, considerato come il valore attuale dei flussi di cassa attesi da un'attività o da un'unità generatrice di flussi di cassa, è certamente positivo in quanto trattasi di fabbricati ad uso locazione, interamente locati ai Soci, ma anch'esso difficilmente stimabile in quanto la durata delle locazioni è a carattere perpetuo.

Proseguendo sull'argomento abitazioni si rileva che il tasso d'insolvenza è quasi raddoppiato da 168.715 euro nel 2020 a 311.226 nel 2021. La fiducia nella Risanamento è sempre premiata dall'incremento di euro pari a 329.156 del prestito sociale. Doverosamente si ricorda che quanto versato dai Soci è garantito da polizza fidejussoria, senza possibilità d'intervento da parte del Consiglio d'Amministrazione.

Purtroppo l'economia non ha dato segnali di ripresa. E nemmeno si può essere ottimisti per il 2022. Contrariamente alle previsioni di deflazione che hanno caratterizzato l'ultimo quinquennio, i centri studi internazionali e nazionali, fonte Legacoop/Prometeia, segnalano un ritorno dell'inflazione prevista in un flusso, quasi costante, fino a raggiungere anche un superamento del 2% nel 2023.

Tutto questo non aiuterà le famiglie a reddito fisso già fortemente colpite dalla pandemia. Il rincaro delle bollette, la guerra in Ucraina, le sanzioni dalla stessa derivate comporteranno un aumento dei prezzi nei e dei costi di manutenzione, anche se la Risanamento ha diminuito i debiti verso i fornitori di 40.810 euro.

Si è provveduto nel mantenere e rafforzare i legami con le Associazioni di categoria, quali la Legacoop Bologna, Emilia Romagna e nazionale, anche attraverso l'opera del consigliere Luca Lorenzini nella Direzione della Legacoop Bologna e nell'attività della Legacoop Abitanti, in collaborazione con la Sig.ra Barbara Lepri.

Si è proseguito nella gestione di momenti d'incontro e di socialità con il "Punto Amico" in collaborazione con le Commissioni Soci territoriali. Come si ricorderà questo organismo ha voluto e vuole essere di supporto a Soci e non Soci, nella soluzione di problematiche esistenziali che si manifestano al di fuori del rapporto associativo. A maggior ragione nell'attuale momento storico mondiale. Inoltre il sito della Cooperativa si è arricchito dell'opera del consigliere Giordani Massimo che ha e continua a coordinare le informazioni con il socio Quassolo Giuseppe.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2021, nel rispetto della volontà più volte espressa nelle Assemblee, non ha attuato nuovi investimenti immobiliari, ma è stata tesa alla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare sono stati realizzati e completati, in massima parte, gli interventi relativi al risparmio energetico, i cui effetti, per i Soci che

sono collegati a centrali consortili ed impianti centralizzati, si manifesteranno alla scadenza del contratto Esco con Geetit s.r.l., scadenza che si è ridotta da dieci a nove anni, rispetto al contratto originario, perciò al 28 dicembre 2025. Rimane da definire un'ulteriore riduzione della durata contrattuale per le opere di risparmio energetico, di cui al vantaggio fiscale denominato 110%, che saranno terminate nell'esercizio 2023.

Nel corso del 2021, per quanto ridotti rispetto all'esercizio 2020, si sono verificati inconvenienti nella gestione del riscaldamento e nella distribuzione dell'acqua calda. Sono allo studio soluzioni definitive per risolvere questi problemi. Nel corso del 2022 e 2023 sono previste opere di manutenzione straordinaria in alcune centrali termiche.

Le opere di ristrutturazione degli appartamenti rilasciati dai Soci sono proseguite regolarmente, il numero delle unità non ancora consegnate, era al 31 dicembre 2021, pari a: 2 unità libere da porre a bando; 79 unità a bando in attesa dell'esito dello stesso. Il numero superiore al precedente esercizio è dovuto alle difficoltà di spostamento dei Soci per visitare gli appartamenti, tra passaggi da zone rosse, arancioni e gialle. Quindi gli appartamenti "vuoti" erano unicamente 2. Nell'arco del 2021 sono stati assegnati 86 appartamenti.

La disponibilità liquida della Risanamento, nonostante gli investimenti di oltre 500.000 euro, tra interventi di risparmio energetico e spese per manutenzioni capitalizzate, si è mantenuta superiore ai venti milioni di euro, grazie all'attenta opera gestionale che ha consentito di contenere i costi di ristrutturazione, con conseguente diminuzione del prestito infruttifero, e quindi con il successo dei bandi.

I debiti verso banche, rappresentati soltanto da mutui, non avendosi debiti di conto corrente, anzi registrandosi unicamente saldi attivi di c/c, sono diminuiti di 1.212.262 euro, così come sono aumentati i debiti verso Soci per depositi, segno di fiducia, confermata dall'aumento di 329.156 euro.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, che si sono ridotte per 92.175 pari ad €. 3.055.274; è la fedele rappresentazione delle attività della Risanamento nel corso del 2021, della sua situazione patrimoniale e del risultato economico conseguito.

1.2 *Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello stato patrimoniale e del conto economico, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente le attività e passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati, secondo il principio della competenza economica, nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativo all'esercizio precedente.

Fanno, altresì, parte del bilancio il Rendiconto Finanziario e la Nota integrativa, che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti, chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sull'attività svolta, sui

fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

2. Analisi della situazione della cooperativa, dell'andamento e del risultato della gestione ai sensi dell'art. 2428, comma 1, del Codice Civile

2.1 Situazione societaria, gestione sociale e attestazione requisito mutualità prevalente.

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 11.188 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 287 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 66 cancellazioni. Tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

I soci sono raggruppabili, con riferimento ai rapporti che hanno intrattenuto con la Cooperativa, come segue:

- n. 3439 soci sostengono i programmi e le attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- n. 1065 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- n. 965 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Commissioni soci di quartiere ed alle Assemblee territoriali con consiglieri e tecnici, agli incontri presso il nuovo organismo "Punto Amico" finalizzato al contributo alla socializzazione con, tra i Soci e tutti coloro che necessitano d'informazioni sui Servizi Sociali.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 93,05% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

2.2 Requisiti e procedura di ammissione del socio e carattere aperto della società – art.2528 C.C.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 2528 del C.C. si riepilogano i requisiti e la procedura di ammissione alla Cooperativa come previsto dall'art. 8 dello Statuto in vigore.

Possono essere soci i cittadini italiani nonché le persone fisiche residenti in Italia da almeno cinque anni che godono della piena capacità giuridica e di agire. Possono altresì essere soci le società di mutuo soccorso, le cooperative, gli istituti di credito, le fondazioni bancarie e non, gli istituti di previdenza e similari e gli eredi del socio deceduto se in possesso dei requisiti di ammissione.

Non possono essere ammessi a socio coloro che abbiano riportato condanne penali che, da sole o congiunte con pene pecuniarie, siano superiori ai tre anni di reclusione, salvi sempre gli effetti della riabilitazione.

Allo stesso modo non possono essere ammessi a socio coloro che tengano condotta riprovevole, anche se questa non dia luogo a fatti perseguibili penalmente e coloro che abbiano interessi contrari agli scopi della Cooperativa. In particolare non possono essere ammessi a socio coloro che sono stati precedentemente esclusi dalla Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione decide sulla domanda di ammissione, con obbligo di motivare entro 60 (sessanta) giorni, l'eventuale rigetto della medesima.

La deliberazione di rigetto deve essere motivata e comunicata all'interessato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Il richiedente nell'ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento può chiedere che sull'istanza si pronunci l'assemblea ai sensi dell'art. 2528 C. C..

2.3 *Investimenti e attività finalizzate al conseguimento degli scopi sociali – art. 2545 C.C.*

Anche per dare attuazione all'art. 2545 del C.C. e all'art. 2 della legge n. 59 del 1992, informiamo l'Assemblea delle attività svolte e completate per il conseguimento degli scopi statutari.

Il programma ha comportato il proseguimento dei lavori di ristrutturazione e recupero del proprio patrimonio sociale.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n. 2.223 abitazioni e n. 114 locali non residenziali.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 90 abitazioni. Sono state poste a bando n. 79 abitazioni, i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo annuo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, in generale inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione. Oltre a ciò si deve ricordare che la nostra Cooperativa stanza e utilizza, a favore dei Soci che si trovano in particolari difficoltà, un fondo pari a 20.000 euro, contrariamente al passato il fondo è stato utilizzato per 4.000 euro.

2.4 *Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa*

Nel corso del 2021 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

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

La Cooperativa, nel corso del 2021, ha continuato a monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità manifestatisi in relazione alla situazione di emergenza derivante dalla diffusione dei casi di contagio da Coronavirus COVID-19. Pertanto, la Cooperativa ha assicurato il funzionamento operativo della struttura e degli organi nel rispetto delle misure restrittive emanate dal Governo nazionale.

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 650 mila euro, e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Si deve ricordare come i Soci assegnatari sono stati avvisati che, in caso d'insolvenza dovuta alla sola pandemia, non saranno applicate sanzioni o applicati interessi di mora, e che è stata costituita un'apposita Commissione, partecipata anche da un rappresentante del Comitato delle Commissioni Territoriali, per valutare le singole necessità.

Nonostante il blocco dei cantieri si è continuato negli investimenti per migliorare il risparmio energetico. In virtù dei disposti del Piano Triennale, in Via Ferrara ed in via Napoli sono state ultimate le opere per la sostituzione degli infissi, per un importo complessivo di lavori di circa 700 mila euro, con immediato risparmio sul costo energetico.

Nello spirito di solidarietà cooperativa le Commissioni Soci hanno destinato euro 2.000 versati alla Croce Rossa, a sostegno delle popolazioni colpite dalla guerra in Ucraina: La Risanamento ha messo a disposizione delle Autorità due appartamenti per i profughi.

3. Risultati patrimoniali ed economici dell'esercizio ai sensi dell'art. 2428, comma 2, del Codice Civile

3.1 Principali dati patrimoniali

L'insieme delle attività svolte nel corso dell'esercizio ed i fattori, interni ed esterni, che ne hanno condizionato positivamente la realizzazione, in precedenza illustrati, hanno prodotto i risultati esposti nei documenti che compongono il bilancio della Cooperativa.

Per facilitare la comprensione delle più rilevanti variazioni intervenute nella struttura patrimoniale e nelle condizioni economiche della Cooperativa, riepiloghiamo di seguito i valori contenuti nello Stato patrimoniale e nel Conto economico opportunamente riclassificati.

Attivo patrimoniale degli esercizi 2021-2020

Voci dell'attivo	Esercizio 2021		Esercizio 2020	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	-	0,00	-	0,00
Immobilizzazioni immateriali	-	0,00	-	0,00
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	350.513.872	93,61	350.609.432	94,21
Altre immobilizzazioni materiali	12.419	0	17.786	0,00
Immobilizzazioni materiali	350.526.291	93,61	350.627.218	94,21
Partecipazioni	2.427	0	2.427	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	53.292	0,01	53.292	0,01
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	55.719	0,01	55.719	0,01
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>				
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	55.719	0,01	55.719	0,01
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	350.582.010	93,62	350.682.937	94,22
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	485.975	0,13	401.203	0,11
Altri crediti fino a 12 mesi	1.855.012	0,50	173.982	0,054
<i>Crediti a breve termine</i>	2.340.987	0,63	575.185	0,16
Altre rimanenze	44.012	0,01	44.012	0,01
<i>Rimanenze</i>	44.012	0,01	44.012	0,01
Strumenti finanziari derivati attivi			0	
Disponibilità liquide	21.312.347	5,69	20.662.012	5,55
ATTIVITA' CORRENTI	23.697.346	6,33	21.281.209	5,72
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	182.095	0,05	212.595	0,06
TOTALE ATTIVITA'	374.461.451	100	372.176.741	100

Tra le variazioni significative dell'attivo patrimoniale, si evidenziano:

- La variazione dei fabbricati è dovuta:
 - in diminuzione all'ammortamento dei beni strumentali e all'ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie (via Vasco De Gama, via Salgari, via Martiri Piazza Fontana, via Emilia),
 - in incremento ai lavori capitalizzati relativi all'ultimazione dei lavori di risparmio energetico e di manutenzione straordinaria.

Passivo patrimoniale degli esercizi 2021-2020

Voci di bilancio	Esercizio 2021		Esercizio 2020	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	289.853	0,08	282.443	0,08
Riserve da rivalutazione	243.783.018	65,10	243.783.018	65,50
Riserva legale e riserve statutarie	67.338.072	17,98	64.141.739	17,23
Riserva per operazione copertura flussi	-79.376	-0,02	-200.616	-0,05
Risultato d'esercizio	<u>3.055.274</u>	<u>0,82</u>	<u>3.295.191</u>	<u>0,89</u>
Patrimonio netto	314.386.842	83,96	311.301.775	83,65
	=====		=====	=====
Fondi per rischi e oneri	2.119.192	0,57	2.063.969	0,55
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>278.181</u>	<u>0,07</u>	<u>375.593</u>	<u>0,10</u>
Totale fondi	2.397.373	0,64	2.439.562	0,65
	=====		=====	=====
Debiti verso banche oltre 12 mesi	12.955.301	3,46	14.197.150	3,81
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>32.054.934</u>	<u>8,56</u>	<u>31.880.887</u>	<u>8,57</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	45.010.235	12,02	46.078.037	12,38
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>6.194.478</u>	<u>1,65</u>	<u>5.969.025</u>	<u>1,60</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	6.194.478	1,65	5.969.025	1,60
Debiti consolidati	51.204.713	13,67	52.047.062	13,98
	=====		=====	=====
CAPITALI PERMANENTI	412.999.163	98,27	365.788.399	98,28
	=====		=====	=====
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.241.850	0,33	1.212.263	0,33
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.245.326</u>	<u>1,13</u>	<u>4.019.627</u>	<u>1,08</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.487.176	1,46	5.231.890	1,41
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>885.863</u>	<u>0,24</u>	<u>1.047.022</u>	<u>0,28</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	885.863	0,24	1.047.022	0,28
Debiti correnti	6.373.039	1,70	6.278.912	1,69
	=====		=====	=====
PASSIVITA' CORRENTI	6.373.039	1,70	6.278.912	1,69
	=====		=====	=====
Ratei passivi	81.555	0,02	91.500	0,02
Risconti passivi	14.699	0,01	17.930	0,01
	=====		=====	=====
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	374.461.451	100	372.176.741	100

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2020 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.
- La variazione in diminuzione dei debiti v/banche oltre i 12 mesi è dovuta al pagamento delle quote di mutuo.

3.2 Principali dati economici

Conto economico degli esercizi 2021-2020

Voci del conto economico	Esercizio 2021	Esercizio 2020
	Importi	Importi
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.058.246	10.054.133
+ Ricavi e proventi diversi	2.599.323	2.311.921
Ricavi netti di esercizio	12.657.569	12.366.054
	=====	=====
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	501.263	1.281.959
Prodotto di esercizio	13.158.832	13.648.013
	=====	=====
- Costi per acquisto di beni	11.689	16.338
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	5.054.113	5.296.534
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo		
Valore aggiunto	8.093.030	8.335.141
	=====	=====
- Costi per il personale	486.152	477.875
Margine operativo lordo	7.606.878	7.857.266
	=====	=====
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	1.662
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	602.189	600.997
- Svalutazione dei crediti circolanti	100.000	175.454
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000	1.800.000
- Oneri diversi di gestione	402.761	342.458
Margine operativo netto	4.701.928	4.936.695
	=====	=====
+ Proventi finanziari	39.755	22.510
- Interessi passivi e oneri finanziari	865.202	750.632
Saldo gestione finanziaria	825.447	728.122
	=====	=====
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali		
Utile corrente	3.876.481	4.208.573
		=====
+ Rivalutazioni di attività finanziarie		
- Svalutazioni di attività finanziarie		
Saldo gestione patrimoniale		
Risultato prima delle imposte	3.876.481	4.208.573
		=====
- Imposte sul reddito dell'esercizio	821.207	913.633
-/+ Imposte esercizi precedenti	0	+251
Risultato dell'esercizio	3.055.274	3.295.191
		=====
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.055.274	3.295.191

3.3 Indicatori finanziari di risultato

Ai sensi dell'art. 2428 co. 2 del c.c. e sulla base delle indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si forniscono i seguenti "indicatori finanziari", che si ritengono significativi con riferimento alla società.

A premessa di tali indici si ricorda che l'oggetto della Cooperativa Risanamento consiste nel concedere in assegnazione permanente immobili di proprietà ad una corrisposta media, al netto dei rimborsi per servizi gestiti dalla Cooperativa, sensibilmente inferiore rispetto ai canoni concordati e significativamente inferiore ai canoni di mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazioni similari.

Si evidenzia che si è provveduto a riclassificare suddividendo in quota a breve e quota m/1 le voci dei debiti e crediti finanziari e non finanziari.

a) Indicatori di solidità patrimoniale

Gli indicatori di solidità patrimoniale hanno lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Detta capacità dipende dalla modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine e dalla composizione delle fonti di finanziamento.

Indicatori di solidità patrimoniale		2021	2020	2019	2018
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,90	0,88	0,87	0,86
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,18	1,04	1,02	1,01

Il primo quoziente pone in evidenza il grado di copertura degli impieghi in attività immobilizzate mediante il ricorso, esclusivo, a finanziamenti a titolo di capitale proprio.

Il secondo quoziente tende a verificare l'esistenza di un certo equilibrio strutturale tra fonti consolidate (capitale proprio e indebitamento a medio e lungo termine) ed impieghi in attività immobilizzate da cui promana la porzione più cospicua del fabbisogno durevole di capitale.

Entrambi i quozienti, sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente, presentano un valore molto vicino all'unità significando una buona struttura patrimoniale di Cooperativa Risanamento.

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

L'analisi della situazione finanziaria a breve termine si propone di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio nel breve termine, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività corrente) con la liquidità esistente (attivo corrente).

Indicatore di solvibilità		2021	2020	2019	2018
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,72	3,39	3,04	2,58

Il quoziente segnala l'attitudine dell'impresa a far fronte alle uscite future derivanti dall'estinzione delle passività correnti con i mezzi liquidi a disposizione e con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti. Espresso in termini unitari, il suo campo di variabilità va da zero (assenza di attività correnti) a uno (attività correnti pari alle passività correnti) e da uno in poi (attività correnti via via più elevate delle passività correnti).

c) Indicatori di redditività

L'obiettivo dell'analisi della redditività è quello di verificare se l'impresa è in grado di creare valore per i soci.

Come già evidenziato in premessa, lo scopo della Cooperativa Risanamento consiste nel concedere in assegnazione permanente unità abitative ai propri soci dietro un canone convenzionale.

Tale aspetto pertanto rende poco significativi gli indicatori di redditività.

Nonostante ciò si è ritenuto opportuno inserire uno degli indici più frequentemente utilizzato nell'ambito della prassi aziendale, la cui variazione rispetto all'esercizio precedente è evidenziata nella tabella che segue:

Indicatore di redditività		2021	2020	2019	2018
ROE (<i>return on equity</i>)	Risultato netto / Mezzi propri	0,97%	1,06%	1,03%	1,14%

Il quoziente sopra evidenziato esprime il rendimento economico del capitale proprio e l'economicità complessiva della gestione annuale. L'indice è sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi		2021	2020	2019	2018
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,23	5,11	5,00	4,94

L'indice evidenzia un incremento, rispetto all'esercizio precedente, presenta pertanto un minor ricorso a nuove risorse finanziarie verso soci e istituti di credito.

4. Informazioni relative ai rischi ed incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6 bis, del Codice Civile

4.1 Gestione finanziaria

La posizione finanziaria presenta un saldo negativo pari ad € 33.123.307 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad €. 1.318.677 rispetto all'esercizio precedente.

In proposito occorre sottolineare la diversa e particolare natura di tali debiti:

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.241.850 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.363.023 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, risulta graduale sul medio/lungo termine;
- il debito verso altri finanziatori è interamente costituito dai contributi ottenuti negli anni dal 2000 al 2003, rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT, il cui rimborso dovrà avvenire in quindici rate annuali a partire dal trentacinquesimo anno dall'erogazione e quindi nel nostro caso dal 2035.

Descrizione	Importo 31/12/2021	Importo 31/12/2020
Disponibilità liquide	21.312.347	20.662.012
Debiti verso banche per mutui	(14.197.151)	(15.409.413)
Debiti verso Soci	(36.300.260)	(35.900.514)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(3.938.243)	(3.794.069)
Totale	(33.123.307)	(34.441.984)

Osservando poi il rendiconto finanziario sintetico, facente parte integrante del bilancio, si può notare come l'andamento dei flussi finanziari della Cooperativa si sia sviluppato nel corso dell'anno 2021:

Periodo	Anno 2021
A) Autofinanziamento	4.990.489
B) Flussi derivanti dal Capitale Circolante Netto	-3.396.144
C) Attività d'investimento	1
D) Flussi derivanti da attività a medio/lungo termine	-1.343.757
E) Flusso da prestito sociale	399.746
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	650.335
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	20.662.012
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	21.312.347

Per meglio intendere la progressione finanziaria della Cooperativa si produce il grafico dello sviluppo finanziario 2021 rispetto agli esercizi precedenti.



L'attività aziendale è esposta ad alcuni rischi di natura finanziaria, legati all'imprevedibilità dei mercati finanziari; la gestione di tali rischi è effettuata di concerto con il management il quale adotta le misure ritenute necessarie al fine di limitarne il rischio.

Ai sensi dell'art. 2428, 3° comma, punto 6 bis del c.c. si forniscono le seguenti informazioni sui principali rischi finanziari:

4.2 *Rischio dei tassi di interesse*

Tale esposizione è monitorata attraverso politiche di gestione finanziaria, direttamente dal management il quale adotta le misure necessarie al fine di limitare l'impatto attraverso una negoziazione continua con il sistema bancario e garantendo condizioni riservate alla primaria clientela.

La scelta effettuata è stata di garantire le necessità finanziarie sotto forma di mutui ipotecari a lungo termine essendo destinate a supportare investimenti duraturi come sono anche le manutenzioni e ristrutturazioni degli immobili di proprietà.

4.3 *Rischio di credito*

Il rischio di credito è monitorato dal management attraverso procedure di controllo continuo sulla situazione degli incassi.

4.4 *Rischio di liquidità*

L'obiettivo è il mantenimento di una certa disponibilità finanziaria, sia di mezzi liquidi che di importanti linee di credito a breve presso il sistema bancario funzionali al regolare svolgimento dell'attività economica. La disponibilità è costantemente monitorata dal management allo scopo di limitare tale rischio.

4.5 *Rischio di cambio*

Il rischio è da considerarsi nullo in quanto la società opera in via esclusiva in valuta europea sia per quanto riguarda gli acquisti che per quanto riguarda le vendite. Non sono stati necessari quindi interventi a tale scopo.

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

La Cooperativa svolge un ruolo sociale importante e per questo, come anche evidenziato dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le informazioni relative alle relazioni con l'ambiente e con il personale.

Innanzitutto si evidenzia che la Cooperativa opera nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di disciplina del lavoro e normativa sulla sicurezza, sia con riferimento all'ambiente che alla gestione del personale.

Con riferimento al personale si precisa che nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro né si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti.

In fine è opportuno sottolineare che la cooperativa annualmente effettua investimenti anche in sicurezza del personale attraverso corsi di formazione specificatamente dedicati.

6. Attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 1 del Codice Civile

La cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

7. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 2 del Codice Civile

La cooperativa non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti.

8. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 3 del Codice Civile

La cooperativa non è controllata da altra società, né è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis C. C..

9. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 4 del Codice Civile

La cooperativa non ha mai posseduto azioni proprie e azioni o quote di società controllanti.

10. Codice Privacy

Si è provveduto a mantenere aggiornato ove necessario – anche per questo esercizio – il Documento Programmatico sulla Sicurezza, in adempimento di quanto previsto dal punto 26 dell'allegato B di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Si è provveduto altresì ad aggiornare la policy aziendale in materia di acquisizione, conservazione e trattamento dei dati al Regolamento UE 2016 n. 679 in materia di tutela dei dati personali ("GDPR"), in considerazione della entrata in piena attuazione del medesimo in data 25.05.2018, provvedendo ad implementare le procedure interne in maniera conforme al rispetto di tale nuovo assetto normativo. La documentazione è conservata agli atti della Società.

11. Sistema di gestione della qualità

11.1 Ispezione ordinaria annuale – art. 15 L.59/1992

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 29.10.2021.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992 mediante esposizione in sede.

11.2 Certificazione UNI EN ISO 9001

La cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001 attraverso l'ente certificatore Società TUV ITALIA SRL che in data 23 settembre 2021 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 23 settembre 2022, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

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

Bilancio al 31/12/2021

Stato Patrimoniale attivo		
	31/12/2021	31/12/2020
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
Totale		
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	350.513.872	350.609.432
4) Altri beni	12.419	17.786
Totale	350.526.291	350.627.218

<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	2.427	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	53.292	53.292
Totale	55.719	55.719
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	350.582.010	350.682.937
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	44.012
Totale	44.012	44.012
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	485.975	401.203
- entro 12 mesi	820.516	638.369
a) verso soci	719.353	553.164
b) verso altri	101.163	85.205
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(334.541)	(237.166)
5 bis) Crediti Tributari	335.051	94
- entro 12 mesi	335.051	94
- oltre 12 mesi		
5- ter) Imposte anticipate	25.067	63.353
5- quater) Verso altri	1.494.894	110.535
- entro 12 mesi	1.494.894	110.535
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	2.340.987	575.185
<i>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale		
<i>IV Disponibilità liquide:</i>		
1) Depositi bancari e postali	21.309.023	20.656.343
3) Denaro e valori in cassa	3.324	5.669
Totale	21.312.347	20.662.012
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	23.697.346	21.281.209
D) RATEI E RISCONTI	182.095	212.595
TOTALE ATTIVO	374.461.451	372.176.741

Stato Patrimoniale passivo

A) PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale Sociale	289.853	282.443
II	Riserva da sovrapprezzo azioni		
III	Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV	Riserva legale indivisibile	18.319.390	17.330.832
V	Riserve Statutarie indivisibili	49.018.682	46.810.903
VI	Altre riserve	1	4
VII	Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	(79.376)	(200.616)
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX	Utile (Perdita) d'esercizio	3.055.274	3.295.191
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale		314.386.842	311.301.775
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
3)	Strumenti finanziari derivati passivi	104.443	263.969
4)	Altri	2.014.749	1.800.000
Totale		2.119.192	2.063.969
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		278.181	375.593
D) DEBITI			
3)	Debiti verso soci per finanziamenti	36.300.260	35.900.514
	- entro 12 mesi	4.245.326	4.019.627
	- oltre 12 mesi	32.054.934	31.880.887
4)	Debiti verso banche	14.197.151	15.409.413
	- entro 12 mesi	1.241.850	1.212.263
	- oltre 12 mesi	12.955.301	14.197.150
7)	Debiti verso fornitori	504.364	545.174
	- entro 12 mesi	504.364	545.174
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari	164.155	167.512
	- entro 12 mesi	164.155	167.512
	- oltre 12 mesi		
13)	debiti verso istituti di previdenza e assistenza	65.334	39.124
	- entro 12 mesi	65.334	39.124
	- oltre 12 mesi		
14)	Altri debiti	6.346.488	6.264.237
	- entro 12 mesi	152.010	295.212
	- oltre 12 mesi	6.194.478	5.969.025
Totale		57.577.752	58.325.974
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		99.484	109.430
		31/12/2021	31/12/2020
TOTALE PASSIVO		60.074.609	60.874.966
TOTALE PASSIVO E NETTO		374.461.451	372.176.741

Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.058.246	10.054.133
a) verso soci	9.359.598	9.332.339
b) verso altri	698.648	721.794
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	501.263	1.281.959
5) Altri ricavi e proventi	2.599.323	2.311.921
a) ricavi e proventi diversi	2.599.323	2.311.921
b) contributi		
Totale	13.158.832	13.648.013

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(11.689)	(16.338)
7) Per servizi	(5.054.113)	(5.296.534)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(350.405)	(341.988)
b) oneri sociali	(101.458)	(105.623)
c) trattamento di fine rapporto	(34.289)	(30.264)
e) altri costi		
	(486.152)	(477.875)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali		(1.662)
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(602.189)	(600.997)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(100.000)	(175.454)
	(702.189)	(778.113)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(402.761)	(342.458)
Totale	(8.456.904)	(8.711.318)

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)

4.701.928 4.936.695

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	39.755	22.510
Totale	39.755	22.510
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(865.202)	(750.632)
Totale	(865.202)	(750.632)
Totale proventi e oneri finanziari	(825.447)	(728.122)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.876.481	4.208.573
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(821.207)	(913.633)
b) imposte relative ad esercizi precedenti		251
c) imposte differite e anticipate		
Totale	(821.207)	(913.382)
21) Utile (Perdita) d'esercizio	3.055.274	3.295.191

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - f.to Renato Rimondini

Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

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

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

Nel corso dell'esercizio 2021 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria al fine di migliorare il patrimonio abitativo in termini di risparmio energetico potendo altresì usufruire dei benefici fiscali previsti dalla legge.

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

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

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

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 93,05% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni; per la dimostrazione si rinvia all'apposito prospetto a commento della voce A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Requisiti statutari art. 2514 C.C.

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

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

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente

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

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti e dei risultati dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %

Attrezzature	7,5 %
Automezzi	25 %

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

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

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

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

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

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

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

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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

I costi sostenuti per manutenzione straordinaria sono stati imputati ad incremento dei fabbricati ai quali si riferiscono qualora abbiano natura incrementativa del valore dell'immobilizzazione stessa, prolungandone la vita utile.

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

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

Partecipazioni

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

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

Rimanenze

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

Crediti e debiti

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

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

I debiti sono al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Ratei e risconti

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

Contributi in conto capitale – contributi in conto esercizio

I contributi in conto capitale riferiti agli immobili ad uso abitativo per i quali non si provvede all'effettuazione degli ammortamenti tecnici, sono contabilizzati tra i ricavi.

Infatti si ritiene che per i fabbricati a proprietà indivisa, sia improprio parlare di vita utile economica temporalmente definita, in considerazione della loro funzione nello scopo sociale della Cooperativa di abitazione e nel presupposto che gli stessi vengono continuamente sottoposti ad interventi di manutenzione che ne perpetuano le originarie condizioni di funzionamento.

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

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

Costi e ricavi

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

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

Imposte sul reddito

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****B Immobilizzazioni**

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

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate.

Commento delle immobilizzazioni immateriali

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

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

5) Immobilizzazioni in corso		
Arrotondamenti euro		
Totale	350.627.218	350.526.291

Commento alle immobilizzazioni materiali

Terreni

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

Immobili civili abitazioni

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

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

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce:

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

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

Immobili convenzionati

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

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

Immobili strumentali

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

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

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

Altri beni

Non vi sono stati acquisti nell'esercizio 2021.

Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08	Valore iscritto in bilancio
Fabbricati	104.294.738	708.172	2.973.650	242.537.315	350.513.872
Totale	104.294.738	708.172	2.973.650	242.537.315	350.513.872

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021	Fair Value
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>					
Consorzio CT Corticella	13			13	13
Consorzio CT Barca	10			10	10
Consorzio Levantemilia	263			263	263

Coop. Libera Stampa	52	52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033	1.033	1.033
C.C.F.S.	1.056	1.056	1.056
Arrotondamenti euro			
Totale	2.427	2.427	2.427

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

2) Crediti

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

C Attivo circolante

C I - RIMANENZE

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

La composizione delle rimanenze è la seguente:

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

C II - CREDITI

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

Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione Arrotondamenti	-334.541	-237.166	-97.375
Totale	485.975	401.203	84.772

E' stato aumentato il fondo svalutazione crediti

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

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

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

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

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

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

C IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

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

D Ratei e risconti attivi

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

PASSIVO**A Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021
Capitale sociale	275.844	8.650	2.051	282.443	7.410		289.853
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 72 - 19/3/83	1.245.703			1.245.703			1.245.703
D.L. 185 - 29/11/2008	242.537.315			242.537.315			242.537.315
Riserva legale indivisibile	16.381.263	949.569		17.330.832	988.558		18.319.390
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	37.345.814	2.120.704		39.466.518	2.207.779		41.674.297
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	-108.563	-92.053		-200.616		-121.240	-79.376
Arrotondamenti unità di euro	2			2		1	1
Utile (perdita) d'esercizio	3.165.230	3.295.191	3.165.230	3.295.191		239.917	3.055.274
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1	1		2		2	
Totale	308.186.994	6.282.062	3.167.281	311.301.775	3.203.747	118.680	314.386.842

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021 di € 289.853 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C. C..

L'ammontare complessivo è variato rispetto l'anno precedente per effetto dell'ammissione di n°287 nuovi soci e dalla cancellazione di n°66 soci.

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

III - Riserve di Rivalutazione

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

IV - Riserva legale

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

V - Riserve statutarie

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

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

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

Negli esercizi 2018-2019-2020-2021 non vi sono stati utilizzi delle riserve neppure a copertura di perdite.

VII - Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	289.853	B	289.853		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	18.319.390	B	18.319.390		
Riserve statutarie	49.018.682	B	49.018.682		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.055.274	B	3.055.274		
Totale	314.466.217		314.466.217		
Quota non distribuibile	314.367.361		314.367.361		
Residua quota distribuibile	98.856		98.856		

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

B Fondi per rischi ed oneri

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

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Strumenti finanziari derivati passivi*

Il D.Lgs. n. 139/2015 di attuazione della Direttiva UE 34/2013 ha introdotto nel bilancio l'obbligo di iscrivere gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società tra le attività o tra le passività dello stato patrimoniale, a seconda che il loro fair value alla data di riferimento del bilancio sia positivo o negativo.

Il nuovo punto 11-bis del comma 1 dell'art. 2426 c.c. stabilisce che "gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value".

Quindi, uno strumento finanziario derivato con fair value positivo, deve essere iscritto tra le attività, mentre un derivato con fair value negativo deve essere iscritto tra le passività.

Nel caso specifico, trattasi senza dubbio di un contratto di copertura di interessi passivi a tasso variabile generati da un finanziamento acceso nel 2016 con la banca Intesa San Paolo per € 7.500.000.

Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato.

Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1. Al 31/12/2021 il valore mark to market del contratto è risultato negativo per €. 104.443.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2021 il consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo prevedere un accantonamento di € 1.800.000 al fondo manutenzioni immobili.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

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

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

Inoltre un dipendente a metà anno è stato licenziato.

D Debiti

D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.

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

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.937.237 è ripartito su n° 3.439 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 74.595,57 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 2017 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 628 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 94 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 81 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

b) depositi vincolati:

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

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2021 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2020 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n° 229 del 21.04.1999-12° e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,05.

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

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

Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2021.
Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

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

L'andamento del prestito negli anni ha registrato un progressivo anche se non significativo decremento a fronte delle sempre maggiori difficoltà nelle quali si sono trovati i nostri soci, ma ad iniziare dall'anno 2019 la tendenza è cambiata ed anche nel 2020 e 2021 si evidenzia un incremento dello stesso.

D.4 - Debiti verso banche

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

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

D.7 - Debiti verso fornitori

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

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 68.454

D.12 - Debiti tributari

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

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

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

D.14 - Debiti verso altri

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

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

E Ratei e risconti passivi

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

CONTI D'ORDINE**Fidejussioni**

La Cooperativa presta fidejussione a favore di CREDEM e della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, nell'interesse dei soci assegnatari che, nei termini della convenzione, vengono finanziati dalla stessa banca per far fronte ai prestiti infruttiferi da versare al momento dell'assegnazione. L'importo complessivo di tali fidejussioni ammonta a € 3.296.788

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

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

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

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

Garanzie ed impegni

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

mutuo originario di	€.	4.000.000	ipoteca di	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo " "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	CREDEM
mutuo " "	€.	1.600.000	" "	€.	2.400.000	CREDEM
mutuo " "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo " "	€.	7.500.000	" "	€.	15.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato	€	6.197.483	" "	€.	7.746.853	BANCA INTESA S.P.A.

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo risultante a seguito delle rivalutazioni effettuate ai sensi del D.L. 185/2008 è di € 350.609.432 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione Unipol al presunto valore di ricostruzione.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

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

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

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

Anche per l'anno 2021 è stata concessa ai soci una diminuzione della corrisposta per difficoltà economiche, a seguito di apposita richiesta corredata della documentazione ISEE.

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

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

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

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

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

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

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

	Anno 2021	%	Anno 2020	%
Voce A1 a): verso soci	9.359.598	93,05	9.332.339	92,82
Voce A1 b): verso altri	698.648	6,95	721.794	7,18
Totale voce A1	10.058.246	100	10.054.133	100

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

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

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

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

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

A 5 - Altri ricavi e proventi

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

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

B Costi della produzione

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

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

B 7 - Costi per servizi

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

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

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

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

B 9 - Costi per il personale

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

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

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

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

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software" è terminato.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.389 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.433 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 5.367 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 11 - Variazione rimanenze materie prime

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Totale	0	0	0

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2021	31/12/2020	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

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

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

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

C Proventi ed oneri finanziari**C 15 - Proventi**

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

C 16 - Altri proventi finanziari

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

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

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

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

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

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

Imposte dell'esercizio

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

L'IRES è determinata applicando l'aliquota ordinaria del 24,00% sul 43% dell'utile di esercizio in ossequio alle disposizioni che regolano il regime fiscale delle Cooperative, nonché sulle poste indeducibili del conto economico.

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

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

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

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

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

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

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

Nulla da rilevare.

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

Nulla da rilevare.

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono state effettuate operazioni con parti correlate che non siano state svolte a normali condizioni di mercato.

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

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione

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

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

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

Il 2022 vedrà la Cooperativa impegnata nell'assegnazione degli alloggi ed alla loro manutenzione.

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

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

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

Se da un lato la normativa nazionale favorisce apparentemente il risparmio depositato presso le banche, in contrasto con il risparmio depositato presso le Cooperative, è fondamentale ricordare, a tutti i Soci risparmiatori, che esiste una garanzia assoluta, non gestibile o esigibile, neppure dal Consiglio d'Amministrazione, che li tutela in modo completo sui fondi depositati in libretti di risparmio della Cooperativa Risanamento.

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

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

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

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

La Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 650 mila euro, e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

L'esercizio 2021 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di €. 3.055.274, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

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

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

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

Rendiconto finanziario

PERIODO	01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020
A) Liquidità finanziaria a breve iniziale	20.662.012,00	18.966.567,00
Utile	3.055.274,00	3.295.191,00
(Incrementi Immobilizzazioni)	(501.263,00)	(1.281.959,00)
Ammortamenti	602.189,00	602.659,00
Accantonamenti	1.800.000,00	1.800.000,00
Accantonamenti TFR	34.289,00	30.264,00
B) Autofinanziamento	4.990.489,00	4.446.155,00
(Increm.to)/Decrem.to Rimanenze	0,00	0,00
(Increm.to)/Decrem.to Crediti Commerciali	(84.772,00)	(56.868,00)
(Increm.to)/Decrem.to Altre Attività	(1.650.530,00)	6.008,00
Increm.to/(Decrem.to) Debiti Commerciali	(40.810,00)	(72.906,00)
Increm.to/(Decrem.to) Altre Passività	(1.620.032,00)	(1.804.549,00)
C) (Increm.to)/Decrem.to CCN	(3.396.144,00)	(1.928.315,00)
(Investimenti immobilizz.immateriali)	0,00	0,00
(Investimenti immobilizz.materiali)	1,00	0,00
(Investimenti immobilizz.finanziarie)	0,00	0,00
D) Attività d'investimento	1,00	0,00
Incremento/(decremento) Capitale Sociale	7.410,00	6.599,00
Incremento/(decremento) Riserve	22.383,00	(187.009,00)
Incremento/(decremento) finanziamenti a M/L	(1.241.849,00)	(1.212.263,00)
Incremento/(decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	0,00	0,00
Fondo TFR	(131.701,00)	(2.657,00)
E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine	(1.343.757,00)	(1.395.330,00)
Incremento/(decremento) Prestiti soci entro l'anno	225.699,00	(64.122,00)
Incremento/(decremento) Prestiti soci oltre l'anno	103.457,00	884.970,00
Incremento/(decremento) Prestiti soci infurtifero in c/immobili	70.590,00	(247.913,00)
F) Flusso di cassa da prestito sociale	399.746,00	572.935,00
G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)	650.335,00	1.695.445,00
H) Liquidità finanziaria a breve finale	21.312.347,00	20.662.012,00

p. il Consiglio di Amministrazione, Presidente Renato Rimondini

Relazione Collegio Sindacale

All'assemblea dei soci ai sensi dell'Art. 2429, Comma 2, C.C.

Ai Signori Soci della Società Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna al 31/12/2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di Euro 3.055.274.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 15 aprile 2022 contenente un giudizio senza rilievi.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31/12/2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

- **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. C.C.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato, nei limiti e con i mezzi tecnici imposti dalla situazione di emergenza generata dall'epidemia Covid-19, alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, anche con riferimento al perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2022, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Attestiamo che la relazione sulla gestione predisposta dal consiglio di amministrazione fornisce una adeguata illustrazione, ai sensi dell'art. 2545 C.C., dei criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Ai sensi degli artt. 2512 e 2513 C.C., così come attestato nell'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa, confermiamo che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente.

Abbiamo avuto contatti con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche in ordine alle misure adottate per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, e ciò anche tramite la raccolta di informazioni da parte dei responsabili amministrativi, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali e l'ottenimento di informazioni da parte dei responsabili amministrativi e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute dai soci denunce ex art. 2408 C.C.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge ad eccezione di quello ex art. 2389 C.C. E' stata inoltre espressa l'approvazione ex art. 2386 C.C. in merito alla deliberazione di cooptazione di un consigliere.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n. 118/2021.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

- ***Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, che evidenzia un utile di esercizio pari a Euro 3.055.274, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 C.C., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, commi 4 e 5, C.C.

In merito agli effetti dell'epidemia Covid-19 sulla gestione della società, così come descritto in Nota integrativa al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (OIC 29)", non vi sono allo stato informazioni su conseguenze tali da pregiudicare la continuità aziendale.

- ***Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio***

Considerando le risultanze dell'attività svolta ed il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale ritiene che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio

per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 così come è stato redatto e Vi è stato sottoposto dall'organo amministrativo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Bologna, 15 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

Dott. Giorgio Trenti



Dott. Alberto Ferrari



Dott. Francesco Pezzi



**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via San Donato, 197
40127 Bologna

T +39 051 6045911
F +39 051 6045999

*Ai Soci della
Cooperativa per la costruzione ed il
Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa
Via Farini, 24
40124 Bologna (BO)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Cooperativa per la costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n. 8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze- Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omission

www.ria-grantthornton.it

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Cooperativa per la costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa per la costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Cooperativa per la costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa per la costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 15 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.

 Sandro Gherardini
 Socio





REDESIGN COMUNICAZIONE



**SOLUZIONI PER AZIENDE
EVOLUTE E SOSTENIBILI**

via Carbonara, 5
Bologna
www.redesignlab.it

contatti:
051.2961138
info@redesignlab.it



730
MODELLO REDDITI
ISEE

☎ 800948888
☎ 051247371
☎ 054224570
ma anche online
www.cafcisl.it
o con WhatsApp
📞 0687165505



Successioni
☎ 051256704
☎ 0542691653



Buste paga
colf - badanti
Per le prenotazioni
☎ 800948888
☎ 051247371
☎ 0542691653



Contabilità
lavoratori autonomi
☎ 051256738



Amministratore
di Sostegno
☎ 051256737
☎ 054224570

**Sconto 20% per i soci della Risanamento
in base ai servizi richiesti sulle tariffe
previste per i non iscritti Cisl**

www.cislmetropolitana.bo.it



ARISTON

A.V.A. CLIMA S.R.L.

CALDAIE • SCALDABAGNI • POMPE DI CALORE • CLIMATIZZATORI • STUFE A PELLETT

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

SEDE PRINCIPALE

Via Grieco, 1 - Castel San Pietro - Tel 051.695.15.94 fax 051.694.80.21

SEDE DI BOLOGNA

Via Zambeccari, 1E - Bologna - Tel 051.011.38.47



Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

Via Birbanteria 22/2 Castenaso (Bo)
tel. 051 789530 Fax. 051 6051221



KONE MonoSpace® 500, l'innovazione al tuo servizio. Sintesi di tecnologia, design, affidabilità e rispetto dell'ambiente.



MIGLIOR ECO-EFFICIENZA

COMFORT DI MARCIA ALL'AVANGUARDIA

DESIGN UNICO

KONE MonoSpace® garantisce un'ottimizzazione senza precedenti in termini di spazio e di energia: primo ascensore al mondo privo di locale macchina è stato specificatamente progettato per regalare ai propri passeggeri una cabina più spaziosa, abbassando i costi d'esercizio e l'impatto ambientale del vostro edificio.

Ogni singolo componente di questo ascensore è stato rinnovato e migliorato per **aggiungere valore reale al vostro edificio, massimizzare il comfort di marcia e ridurre i livelli dei consumi energetici** tanto da ottenere la Certificazione di efficienza energetica in Classe A. Grazie alle nuove dimensioni di cabina, KONE MonoSpace® è ancora più compatto e si può installare nella maggior parte dei vani di corsa esistenti regalando spazio prezioso per destinarlo ad altri usi.