

COMMITTENTE

COABI
 Società Cooperativa
 Via Cavour, 30 - FAENZA
 www.coabi.it
 coabi@coabi.it
 Tel. 0546.26028
 Fax. 0546.680085

**PROGETTO**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
 EX ART. 4 DELLA L.R. 24 DEL 21/12/2017**

COMUNE DI FAENZA - AMBITO 04 - FIUME LAMONE - VIA FIRENZE - AREA "GHILANA"

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
 SCALA 1:1000**

**OGGETTO TAVOLA**

**RELAZIONE
 ECONOMICO-
 FINANZIARIA**

STATO**TIMBRI****TAVOLA**

DOC02

SCALA

CODICE COMMESSA 0142

DATA 15.01.2021

PROGETTISTI Arch. Maria Cristina Violani
 Arch. Riccardo Casamassima
 Geom. Andrea Bertoni

V I O L A N I A S S O C I A T I

ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA ING. GUIDO VIOLANI ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI GEOM. GIOVANNI VIOLANI

Via Bergantini, 6 - 48018 Faenza RA Italy - Tel (+39) 0546 680844 (r.a.) Fax (+39) 0546 699446

riccardo.casamassima@violaniassociati.it www.violaniassociati.it segreteria@violaniassociati.it

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Faenza 14 gen 2021

PREMESSA

La presente relazione è il risultato di un lungo percorso di analisi e confronto con l'Amministrazione. Per esigenze di semplicità e chiarezza nell'esposizione, **sostituisce totalmente la documentazione precedente**, pur riprendendo temi, contenuti, criteri, calcoli ecc delle precedenti documentazioni.

Per facilità di lettura e per completezza vengono riproposti, in allegato, documenti già presentati, a cominciare dalla scheda di PSC, e dalle 2 planimetrie generali degli stati di fatto e di progetto.

OBIETTIVI

COABI è una cooperativa di abitazione a mutualità prevalente senza scopo di lucro, aderente a Confcooperative. Tra le sue finalità c'è la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e per soddisfare la domanda di abitazione della cosiddetta "fascia grigia" di popolazione, esclusa dall'edilizia pubblica ma in difficoltà nel libero mercato.

Questo progetto permette, con un'operazione a basso impatto edilizio, di attivare interventi di recupero e generare risorse per interventi di interesse sociale:

- realizzazione di un anello ciclopedonale da via firenze all'orto bertoni
- realizzazione di due accessi – dall'orto betoni e dal cimitero – al percorso pedonale sul rivalino del Lamone
- la monetizzazione di circa 300.000 euro da destinare all'housing sociale
- l'indotto, tutto su imprese locali, generato dall'operazione stessa, stimabile in non meno di 5.000.000.
- in più, anche se fuori dall'ambito ma strettamente connesso, il restauro della storica villa Ghilana e la ristrutturazione del fabbricato storico nel retro – con parere preventivo già approvato.

GARANZIE

Come previsto dal bando, a tempo debito verranno rilasciate le fidejussioni a garanzia sulle opere pubbliche e di interesse pubblico. Ad oggi (punto 9 - Dgls 50/2016 all XVII), vengono allegati gli ultimi 3 bilanci di esercizio.

CRITERI DI CALCOLO

Si è fatto riferimento a parametri di stima quanto più oggettivi possibile, riferibili ai valori di mercato, alla perizia asseverata del Geom Bertoni (iscritto negli elenchi dei periti del tribunale di Ravenna) e a delibere dell'Amministrazione comunale (si veda l'elenco allegati). Precisamente:

- a) scheda PSC ambito 04 per la determinazione delle dotazioni territoriali, la verifica della superficie utile lorda, il calcolo dello standard a parcheggio e verde in base alle destinazioni d'uso indicate;
- b) i riferimenti contenuti nelle osservazioni ricevute con pec in data 18.07.19;
- c) legge regionale 20/2000 art A24 per il calcolo dello standard a verde e parcheggio e il vigente RUE per il calcolo della superficie minima a parcheggio;
- d) delibera C.C. 157 del 14 giu 2011 per la "definizione dei criteri di determinazione delle aree edificabili ..."
- e) delibera C.C. 236 del 22.12.14 per la "definizione dei valori di monetizzazione delle aree attrezzate a servizi ..." dove l'area in oggetto è compresa nella zona 4.
- f) Perizia giurata del Geom. Bertoni sui valori di mercato delle aree edificabili in zona a destinazione residenziale.

CALCOLI

1 Calcolo del valore di cessione del 20% della superficie fondiaria per HS

Nel progetto è stata prevista la monetizzazione, scelta dettata dall'esperienza sul tema, spiegata nella relazione. Per calcolare il valore di monetizzazione sono stati utilizzati i parametri della delibera 236, dove l'area - zona 4 - ha un valore di 450 euro/mq; valore del 2014 ritenuto non congruo per le mutate condizioni del mercato attuale.

Come spiegato nella perizia asseverata allegata, ai fini di una corretta ed equa stima di valore dei beni secondo criteri oggettivi, si è ritenuto di ridurre il valore di delibera del 20%, portandolo a 360 euro/mq. È lo stesso valore messo a budget nell'operazione e deriva da una puntuale indagine di mercato presso gli operatori o dai dati rilevabili da diverse agenzie (OMI, borsino, FIAP...). Con questi criteri i calcoli e i valori vengono riportati nella tabella sotto.

MONETIZZAZIONE 20% SF per HOUSING SOCIALE	SUP FONDIARIA	QUOT A HS	SUP FOND HS	EURO/M Q	TOT EURO
valore delibera 236 del 22 dic 2014 (terreno euro 450/mq), ridotto del 20% per congiuntura mercato	4.340	20%	868	€ 360,00	€ 312.480

2 calcolo del valore della quota di edificabilità pubblica

La quota di edificabilità è 0,1 mq Sul / mq ST pari a 713 mq di superficie lorda. Il valore di tale potenzialità non è stato calcolato perché si ritiene sia compreso nel valore stesso della superficie fondiaria. È infatti evidente come il valore di un terreno edificabile urbanizzato sia dato dalla sua edificabilità e dal suo indice di edificabilità. Pertanto il valore calcolato al punto 3 per la superficie fondiaria da cedere (così come la rimanente parte in capo a COABI), comprende il valore della potenzialità edificatoria.

3 calcolo delle dotazioni territoriali dell'intera scheda 04 - St 180.000 mq

Le superfici della scheda 04 di PSC sono state calcolate dalle mappe catastali. La superficie territoriale risulta di mq 180.000. La stima dei costi delle voci indicate nella scheda sono state calcolate:

- per le cessioni, con i parametri della delibera 157.
- per la realizzazione di verde e parcheggi, con i parametri della delibera 236.
- per il costo dei lavori, da stime di mercato per lavori analoghi.
- per la passerella sul Lamone, da una stima fatta dall'ufficio lavori pubblici.

Il totale delle dotazioni territoriali comprende quindi il valore di cessione dei terreni per il parco e il cimitero, il costo di realizzazione di verde e parcheggi, la passerella pedonale sul fiume, la ciclabile sul fiume Lamone e la ciclabile di collegamento all'orto Bertoni.

LAVORI NEL COMPARTO

4 calcolo delle dotazioni territoriali del comparto di progetto - St 7.130 mq

Le superfici del comparto di progetto sono state calcolate sulla base di un rilievo topografico. La superficie risulta di mq 7.130, pari al 3,96% dell'intera scheda. La stima dei costi delle voci indicate nella scheda sono state calcolate come per la scheda 04.

Per il valore di cessione del verde, ai criteri della delibera 157 si è applicata una riduzione del 20% (si veda la perizia asseverata del geom Bertoni allegata).

- le voci di spesa o di cessione sono state calcolate con i parametri della delibera 157 o, per quanto riguarda la realizzazione della ciclabile, in analogia ad essa.

CALCOLO VALORE DOTAZIONI TERRITORIALI DEL COMPARTO			Tot euro
Valore dotazioni da reperire in proporzione alla scheda	Vd all		€ 200.923
Valore dotazioni reperite	Vd all		€ 275.393

Ne risulta un valore di dotazioni superiore alla previsione di scheda.

LAVORI FUORI DAL COMPARTO

5 Calcolo del valore di rifacimento strada esistente, coincidente con la ciclabile – tratto 3 dal confine comparto al confine proprietà COABI.

La pista ciclabile in progetto può essere suddivisa in cinque tratti:

1. da via firenze fino alla sovrapposizione con la strada, vicino la cabina enel
2. da qui fino al confine del comparto, vicino al parcheggio pubblico
3. dal confine del comparto fino all'area privata di proprietà COABI
4. sulla proprietà COABI fino al confine con la Fondazione Bertoni
5. sulla fondazione Bertoni fino alla via Orto Caporal

I tratti 1 e 2 sono compresi nelle opere di urbanizzazione.

Per il tratto 3 la ciclabile coincide con la strada. È prevista una specifica illuminazione e una segnaletica che ne metta in evidenza il tracciato. Il valore di realizzazione è stato ricavato dai parametri della delibera 236, considerando simili i costi della ciclabile (comprese opere accessorie) con quelli dei parcheggi: € 94/mq

RIFACIMENTO STRADA + CICLOPEDONALE – TRATTO 3 dal confine comparto al confine proprietà COABI	Mq		Tot euro
Rifacimento strada, realizzazione segnaletica per la ciclabile, illuminazione – vd computo metrico estimativo allegato	212	€ 94	€ 19928
Cessione terreno privato - valore delibera 157 ridotto del 20% per congiuntura mercato	24	€ 336	€ 8.064
TOTALE CICLOPEDONALE TRATTO 3			€ 27.992

6 Calcolo del valore di cessione di terreno privato e realizzazione della ciclabile – tratto 4 nella proprietà COABI fino al confine con la fondazione Bertoni.

Per il tratto 4, il valore di cessione dell'area è stato calcolato con i parametri della delibera 157, zona 5, zone a verde privato con edifici esistenti: € 600,00/mq - 30% (zone a verde privato) = € 420,00/mq.

Così come per la superficie fondiaria (punto 3), si ritiene corretto applicare (quindi a beneficio dell'Amministrazione), un'ulteriore riduzione del 20%: € 420,00/mq - 20% = € 336,00/mq.

Il valore di realizzazione è stato ricavato dai parametri della delibera 236, considerando simili i costi della ciclabile (comprese opere accessorie) con quelli dei parcheggi: € 94/mq

REALIZZAZIONE CICLOPEDONALE – TRATTO 4 sulla proprietà COABI fino al confine con la Fondazione Bertoni	mq	Euro/mq	Tot euro
Realizzazione ciclabile - valore delibera 236	60	€ 94	€ 5.640
Cessione terreno privato - valore delibera 157 ridotto del 20% per congiuntura mercato	60	€ 336	€ 20.160
TOTALE CICLOPEDONALE TRATTO 4			€ 25.800

7 Calcolo del valore di cessione di terreno privato e realizzazione della ciclabile – tratto 5 nella proprietà fondazione Bertoni.

Per il tratto 5 si utilizzano gli stessi criteri, precisando però che il terreno è di proprietà della fondazione Bertoni; la cui disponibilità, necessaria per il collegamento dell'anello ciclabile con il quartiere orto bertoni, dovrà essere valutata in accordo con l'Amministrazione. Si ritiene che, in ogni caso, il valore di acquisizione ipotizzato nel calcolo, sia da considerare come valore massimo, comprensivo di ogni onere.

REALIZZAZIONE CICLOPEDONALE – TRATTO 5 sulla fondazione Bertoni fino alla via Orto Caporal	mq	Euro/mq	Tot euro
Realizzazione ciclabile - valore delibera 236	76	€ 94	€ 7.144

Acquisizione terreno fondazione, per successiva cessione - valore delibera 157 ridotto del 20% per congiuntura mercato	76	€ 336	€ 25.536
TOTALE CICLOPEDONALE TRATTO 5			€ 32.680

8 incrocio su via firenze – messa in sicurezza innesto strada e attraversamento ciclabile

Si è stimato un costo basandosi sull'esempio dell'incrocio tra via corbari e via canal grande.

INCROCIO SU VIA FIRENZE			Tot euro
Eventuali dossi, segnaletica, modifiche alla siepe lato nord		A forfait	€ 10.000

9 Calcolo del costo di realizzazione delle opere sul parco fluviale - zona Orto bertoni e zona Cimitero

Sulla base dei progetti di massima presentati a suo tempo all'Amministrazione, reperiti presso gli uffici lavori pubblici, si è scelto di proporre, anche in accordo con Amministrazione stessa, quale opera di interesse pubblico finanziariamente sostenibile, la realizzazione di due accessi pedonali al rinalino del fiume Lamone, dall'orto bertoni e dal parcheggio nel retro del cimitero.

Non potendo quantificare esattamente i lavori, mancando un progetto esecutivo, si stima sufficiente un importo di euro 40.000 per entrambi gli accessi.

REALIZZAZIONE OPERE PARCO FLUVIALE			Tot euro
dal confine comparto al confine proprietà COABI			
Accesso dall'Orto Bertoni	Corpo	1	20.000
Accesso dal parcheggio retro del cimitero.	Corpo	1	20.000
TOTALE			40.000

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Considerata una superficie lorda totale di mq 1.711, si ipotizza un contributo di costruzione di euro 95 x 1711 mq di sup lorda, pari a euro 162.545,00.

CONCLUSIONI

il progetto in sintesi:

- dentro il comparto il valore di dotazioni territoriali è euro 275.393 (255.603 di lavori – 19.790 valore di cessione terreni privati), maggiore di quelle previste dalla scheda, di euro 200.923.
- Fuori dal comparto vengono realizzate opere di interesse pubblico – pista ciclabile, attraversamento via Firenze e accessi al rinalino del Lamone – pari a euro 136.566 (82.806 di lavori – 53.760 valore di cessione e acquisto proprietà fondazione).
- Vengono monetizzati o ceduti con opere euro 312.480 da destinare ad housing sociale.
- Il totale dei lavori per opere pubbliche, da garantire con fidejussioni, è di euro 358.199 (255.603+82.806).

Il totale dell'operazione è di euro 1.423.039 pari a euro 328/mq di sup edificabile a residenziale.

Questo valore risulta inferiore al valore di mercato, utilizzato nei calcoli, stimato in euro 360/mq.

Si ritiene quindi che l'operazione sia sostenibile, con costi che, considerati i rischi, gli imprevisti, i tempi dell'iter e lo scenario macroeconomico, non devono essere superati per una buona riuscita.

Dal punto di vista finanziario è previsto un sostegno da parte di solidi istituti locali con i quali COABI opera da 40 anni, cui si aggiunge la sinergia con un'impresa privata locale, solida e radicata, pronta a intervenire con proprie risorse e con accordi di permuta.

ALLEGATI:

1. schema progetto con superfici
2. calcolo standard verde e parcheggi
3. computo metrico estimativo opere pubbliche interne al comparto
4. calcolo costi dotazioni territoriali - intera scheda e comparto
5. **piano finanziario dell'operazione**
6. estratto delibera 157 zone 5 e 10
7. estratto delibera 236 zone 4 e 9
8. bilancio ultimi 3 esercizi COABI
9. perizia asseverata Geom. Bertoni sui valori delle aree edificabili residenziali in zona

firmato digitalmente
Arch. Riccardo Casamassima

COMPARTO DELL'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Rif. Scheda Ambito 04 Fiume Lamone Via Firenze 7.130 mq

PROPRIETÀ SOGGETTI ATTUATORI

PROPRIETÀ CABINA ENEL 34 mq

CESSIONE PER ALLARGAMENTO STRADA E MARCIAPIEDE - DENTRO COMPARTO

1.005 mq

CESSIONE PER ALLARGAMENTO STRADA - FUORI COMPARTO

24 mq

TOTALE 1.029 mq

5 ALBERI RIMOSI



VERDE PUBBLICO

303 mq

CICLOPEDONALE

41 mq

SVINCOLO

PISTA CICLABILE TRATTO 1

385 mq

STRADA DENTRO COMPARTO COMPRESI CORDOLO E TRATTO 2

1.195 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

4.340 mq

MARCIAPIEDE PUBBLICO

149 mq

V.P. DENTRO PROPRIETÀ

117 mq

V.P. FUORI PROPRIETÀ

89 mq

PARCHEGGIO

416 mq

SEGNALITICA CICLABILE TRATTO 2

82 mq

VERDE PUBBLICO

68 mq

SEGNALITICA CICLABILE TRATTO 3

111 mq

STRADA COMPRESI ALLARGAMENTO E PISTA CICLABILE TRATTO 3

212 mq

PISTA CICLABILE TRATTO 4

60 mq

PISTA CICLABILE TRATTO 5

76 mq

FONDAZIONE BERTONI

VIA ORTO CAPORAL



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
AREE PUBBLICHE - SCALA 1:1.000

Ambito 04. Scheda PSC

superficie territoriale da scheda PSC			180.000	mq
indice privato 0,14 mq sul /mq st	0,14		25.200	mq
indice pubblico 0,1 mq sul /mq st	0,1		18.000	mq
totale sul			43.200	mq
funzioni da scheda PSC:				
15% SUL x funzioni extraresidenziali	15%		6.480	mq
85% SUL x funzioni residenziali	85%		36.720	mq
calcolo standard LR 20/2000 art A-24 comma 3:				
b) extraresidenziale 100 mq standard/100 mq sul			6.480	mq
volume = sul residenziale x h. 3.15	36.720	3,15	115.668	mc
a) residenziale 30 mq x abitante (1 abitante ogni 100 mc di volume)	115.668	0,30	34.700	mq
TOT STANDARD VERDE E PARCHEGGI			41.180	mq
RIPARTIZIONE VERDE E PARCHEGGI				
superficie territoriale			180.000	
totale sul			43.200	mq
TOT STANDARD VERDE E PARCHEGGI			41.180	
come da scheda PSC: 15% SUL extraresidenziale	15%	6480		mq
come da scheda PSC: 85% SUL residenziale	85%	36720		mq
park extraresidenziale - indice 1mq/1mq	6480	1	6.480	mq
park residenziale - indice 0,2 con minimo 1 park/ U.Imm	36720	0,2	7.344	mq
totale parcheggi			13.824	mq
totale verde: totale standard - parcheggi			27.356	

Comparto di progetto

superficie territoriale area di progetto			7.130	mq
indice privato 0,14 mq sul /mq st	0,14		998	mq
indice pubblico 0,1 mq sul /mq st	0,1		713	mq
totale sul			1.711	mq
funzioni da scheda PSC:				
15% SUL x funzioni extraresidenziali	0%		-	mq
85% SUL x funzioni residenziali	100%		1.711	mq
calcolo standard LR 20/2000 art A-24 comma 3:				
b) extraresidenziale 100 mq standard/100 mq sul	zero		-	mq
volume = sul residenziale x h. 3.15	1.711	3,15	5.390	mc
a) residenziale 30 mq x abitante (1 abitante ogni 100 mc di volume)	5.390	0,30	1.617	mq
TOT STANDARD VERDE E PARCHEGGI			1.617	mq
RIPARTIZIONE VERDE E PARCHEGGI				
superficie territoriale			7.130	
totale sul			1.711	mq
TOT STANDARD VERDE E PARCHEGGI			1.617	
come da scheda PSC: 15% SUL extraresidenziale	0%	0		mq
come da scheda PSC: 85% SUL residenziale	100%	1711		mq
park extraresidenziale - indice 1mq/1mq	0	1	-	mq
park residenziale da reperire - indice 0,2	1711	0,2	342	mq
totale parcheggi reperiti in progetto			415	mq
totale verde da reperire: totale standard - parcheggi			1.202	mq
totale verde reperito			576	mq
verde non reperito - vd scorporo da costi dotazioni			626	mq

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALL 3

	LAVORI DI REALIZZAZIONE STRADA e MARCIAPIEDE, RETI, SOTTOSERVIZI, ILLUMINAZIONE - DENTRO IL COMPARTO	u.m.	q.tà	costo unitario	totale
1	rifacimento strada esistente in asfalto, con allargamento della carreggiata - portanza 800 kg/mq - pacchetto costituito da tappeto di usura, binder, stabilizzato, macinato di cls - compreso cordolo di divisione dalla ciclabile largo 50 cm - compresi scavi sbancamenti rimozione materiali, livelli, rampe e ogni altro onere	mq	1195	35,00 €	41.825,00 €
1.1	sovrapprezzo alla voce precedente per utilizzo asfalto drenante e colorato	mq	1195	15,00 €	17.925,00 €
2	realizzazione marciapiede con pavimentazione in battuto di ghiaia colore chiaro mischiato ad appositi leganti - compresi sottofondi, scavi, sbancamenti e ogni altro onere	mq	149	35,00 €	5.215,00 €
3	rete acquedotto su tutto il comparto, a partire dall'accesso su via firenze fino al confine del comparto stesso - comprensiva dei pozzetti di ispezione, raccordi, allacci ai lotti e ogni altro onere	corpo	1	5.000,00 €	5.000,00 €
4	rete a servizio dell'idrante antincendio, comprensiva dei pozzetti, raccordi, idrante e ogni altro onere	corpo	1	4.000,00 €	4.000,00 €
5	rete gas su tutto il comparto, a partire dall'accesso su via firenze fino al confine del comparto stesso - comprensiva di raccordi e ogni altro onere	corpo	1	10.000,00 €	10.000,00 €
6	rete acque bianche su tutto il comparto, a partire dall'accesso su via firenze fino al confine del comparto stesso - comprensiva delle caditoie, dei pozzetti di ispezione, raccordi, allacci ai lotti e ogni altro onere	corpo	1	10.000,00 €	10.000,00 €
7	rete acque nere su tutto il comparto, a partire dall'accesso su via firenze fino al confine del comparto stesso - comprensiva dei pozzetti di ispezione, raccordi, allacci ai lotti e ogni altro onere	corpo	1	10.000,00 €	10.000,00 €
8	rete enel interrata su tutto il comparto, a partire dalla cabina Enel esistente fino al confine del comparto stesso - comprensiva dei pozzetti di ispezione, allacci ai lotti e ogni altro onere. Incluso la demolizione della linea aerea esistente a servizio dell'area Ghilana	corpo	1	15.000,00 €	15.000,00 €
9	rete telecom interrata su tutto il comparto, a partire dall'accesso su via firenze fino al confine del comparto stesso - comprensiva dei pozzetti di ispezione, armadi stradali, colonnine, allacci ai lotti e ogni altro onere	corpo	1	5.000,00 €	5.000,00 €
10	illuminazione pubblica di comparto come da progetto - comprensiva di rete interrata, quadri elettrici, pozzetti di raccordo, pali, armature e ogni altro onere	corpo	1	30.000,00 €	30.000,00 €
11	segnaletica orizzontale su tutto il comparto, relativa alla strada e alla ciclabile, compreso il tratto in cui questa coincide con la strada stessa.	corpo	1	1.000,00 €	1.000,00 €
12	segnaletica verticale su tutto il comparto, relativa alla strada, la ciclabile, il parcheggio, lo svincolo su via firenze.	corpo	1	1.000,00 €	1.000,00 €
13	arredo urbano consistente nella fornitura e posa di panchine e cestini rifiuti	corpo	1	1.000,00 €	1.000,00 €
	TOTALE				156.965,00 €

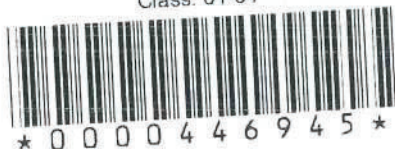
CALCOLO COSTI DOTAZIONI TERRITORIALI					ALL 4
<i>con valori riferiti alla delibera CC 236 del 22 dic 2014 e delibera CC 157 del 14 giu 2011 (valori ICI)</i>					
STIMA COSTI DI URBANIZZAZIONE SCHEDA PSC AMBITO 04 FIUME LAMONE - VIA FIRENZE					
<i>NB le superfici sono state ricavate dalla scheda di psc previo confronto con le planimetrie catastali.</i>	um	q.tà	costo	tot	
realizzazione del parco fluviale di 10 ettari, compreso verde, attrezzature e il percorso ciclopedonale sul fiume.	mq	100.000	4 €	400.000 €	<i>stima di mercato</i>
valore di cessione del terreno del parco	mq	100.000	10 €	1.000.000 €	<i>valore delibera 157 ICI</i>
valore di cessione dell'area per il nuovo grande cimitero	mq	39.300	10 €	393.000 €	<i>valore delibera 157 ICI</i>
integrazione con le attrezzature previste dall'art A-24 L.R. 20/2000 (opere urbanizzazione)					
vd tab A allegata - realizzazione parcheggi	mq	13.824	94 €	1.299.456 €	<i>valore delibera 236</i>
vd tabella A allegata - realizzazione verde	mq	27.356	34 €	930.118 €	<i>valore delibera 236</i>
valore di cessione delle aree sopra destinate a standard verde e parcheggi	mq	41.180	10 €	411.804 €	<i>valore delibera 157 ICI</i>
realizzazione pista ciclabile di collegamento all'anello dell'orto bertoni - lunghezza indicativa calcolata dalla scheda: 650 mt	crp			78.000 €	<i>equivalenti a 650 mt di pista larga 3,0 mt al costo di 40 euro mq - stima di mercato</i>
realizzazione passerella ciclopedonale sul Lamone	crp			450.000 €	<i>stima basata su progetto LLP</i>
adeguamento del sistema GAS	crp			10.000 €	<i>stima basata su lavori analoghi</i>
adeguamento del servizio idrico	crp			30.000 €	<i>stima basata su lavori analoghi</i>
convogliamento dei reflui neri all'impianto esistente	crp			70.000 €	<i>stima basata su lavori analoghi</i>
TOT COSTO DOTAZIONI TERRITORIALI SCHEDA PSC Ambito 04				5.072.378 €	
STIMA COSTI DI URBANIZZAZIONE PROPORZIONALI AL COMPARTO					
<i>Sup Territoriale scheda PSC</i>	mq	180.000			<i>sup da SCHEDA PSC</i>
<i>Sup Territoriale territoriale area di progetto</i>	mq	7.130			<i>sup comparto progetto</i>
percentuale area di progetto rispetto alla scheda di PRG		3,96%			
COSTO PROPORZIONALE al COMPARTO				200.923 €	
CALCOLO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE DENTRO IL COMPARTO - PROGETTO					
<i>SUP TERRITORIALE 7.130 mq - 3,96% dell'intera scheda 04 di 18 ettari.</i>					
realizzazione standard a parcheggio pubblico	mq	415	94	39.010	<i>valore delibera 236</i>
valore di cessione area di cui sopra	mq	415	10	4.150	<i>valore delibera 157 zona 10</i>
realizzazione verde pubblico	mq	576	34	19.584	<i>valore delibera 236</i>
valore di cessione area di cui sopra	mq	576	10	5.760	<i>valore delibera 157 zona 10</i>
realizzazione ciclabile tratto 1 da via firenze alla strada. Nessun valore di cessione perché già in area pubblica	mq	426	94	40.044	<i>valore delibera 236</i>
rifacimento strada già pubblica	mq	108			
allargamento strada sull'attuale proprietà privata, da cedere + marciapiede + illuminazione pubblica + reti sottoservizi. Fino ai confini del comparto	mq	988		156.965	<i>vedi computo metrico estimativo</i>
valore di cessione dell'area privata per la voce sopra	mq	988	10	9.880	<i>valore delibera 157 zona 10</i>
TOT COSTI OPERE URB di PROGETTO				275.393	
<i>DI CUI RAPPRESENTATI DAL VALORE DI CESSIONE</i>				19.790	
<i>DI CUI RAPPRESENTATI DALLE SOLE OPERE</i>				255.603	
<i>valore in più rispetto alla scheda</i>				74.470	

OPERAZIONE GHILANA

PIANO FINANZIARIO

ALL 5

AREA - TERRENO						
acquisto terreno				300.000		
perizie, mediazione, notaio, frazionamenti, consulenza tecnica				50.000		
imposte				27.000		
	TOTALE ACQUISTO TERRENO			377.000	377.000	A
	u.m.	q.tà	euro	tot euro		
MONETIZZAZIONE HOUSING SOCIALE						
monetizzazione del 20% della superficie fondiaria da destinare a housing sociale	mq	868	360	312.480		
	TOT			312.480	312.480	B
OPERE URB PRIMARIA DENTRO IL COMPARTO						
realizzazione strada e marciapiede, reti impianti, sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, vd computo metrico di dettaglio All 4				275.393		
OPERE URBANIZZAZIONE FUORI IL COMPARTO						
rifacimento strada esistente coincidente con ciclabile - tratto 3	mq	213	94	20.022		
cessione di una porzione di terreno a verde privato	mq	24	336	8.064		
realizzazione ciclabile - tratto 4 - proprietà coabi	mq	60	94	5.640		
cessione del terreno a verde privato	mq	60	336	20.160		
realizzazione ciclabile - tratto 5 - proprietà fondazione bertoni	mq	76	94	7.144		
acquisto del terreno a verde privato di proprietà fondazione bertoni	mq	76	336	25.536		
interventi per mettere in sicurezza l'attraversamento della ciclabile su via firenze	forf	364		10.000		
realizzazione di 2 accessi pedonali al rivalino del fiume lamone: orto bertoni e parcheggio retro del cimitero	crp			40.000		
	TOT			136.566		
	TOTALE OPERE PUBBLICHE - da garantire con fideiussione				411.959	C
ALTRI LAVORI						
sminamento superficiale su tutte le aree	mq	6.600	1	6.600		
sminamento in profondità su aree sedime e infrastrutture	mq	3.500	10	35.000		
sondaggi archeologici				5.000		
	TOT			46.600	46.600	D
SPESE TECNICHE						
progetto, dl, collaudi, perizia geologica, coordinamento, sicurezza, frazionamenti e accatastamenti.				100.000		
			TOT	100.000	100.000	E
SPESE FINANZIARIE E AMMINISTRATIVE						
convenzione urbanistica: notaio e adempimenti				5.000		
fideiussioni a garanzia dei lavori di urbanizzazione da cedere				25.000		
interessi bancari				25.000		
rimborso spese generali di gestione dell'operazione - 5 anni				120.000		
	TOT			175.000	175.000	F
	TOTALE GENERALE OPERAZIONE				1.423.039	
	<i>tot superficie fondiaria a residenziale</i>				<i>4.340</i>	
	<i>costo al mq di SF</i>				<i>328</i>	



157
14.06.11

COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 157

Oggetto: **REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. - INTEGRAZIONI**

L'anno duemilaundici, il giorno quattordici del mese di giugno (14.06.2011), alle ore 17.30, nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. de TOLLIS Luca | 16. MINARDI Gian Carlo |
| 2. SCARDOVI Angela | 17. RIDOLFI Raffaella |
| 3. PASI Roberto | 18. GRILLINI Alessio |
| 4. VISANI Ilaria | 19. VILLA Francesco |
| 5. SANGIORGI Simona | 20. BERNARDI Jorick |
| 6. ERCOLANI Patrizia | 21. MONTI Mauro |
| 7. LASI Francesco Antonio | 22. LIVERANI Andrea |
| 8. BACCARINI Antonia Maria | 23. PADOVANI Gabriele |
| 9. RONTINI Manuela | 24. FANTINELLI Stefano |
| 10. ZICCARDI Francesco | 25. PIRODDI Domizio |
| 11. FASTELLI Fabrizio | 26. BALDISSERRI Andrea |
| 12. DAMIANI Roberto | 27. MONTANARI Maurizio |
| 13. CALLEGARI Donatella | 28. BARNABE' Vincenzo |
| 14. FABBRI Nevia | 29. BANDINI Silvia |
| 15. MONTANARI Pierino | 30. BUCCI Gilberto |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Sangiorgi - Ziccardi - Liverani - Grillini.

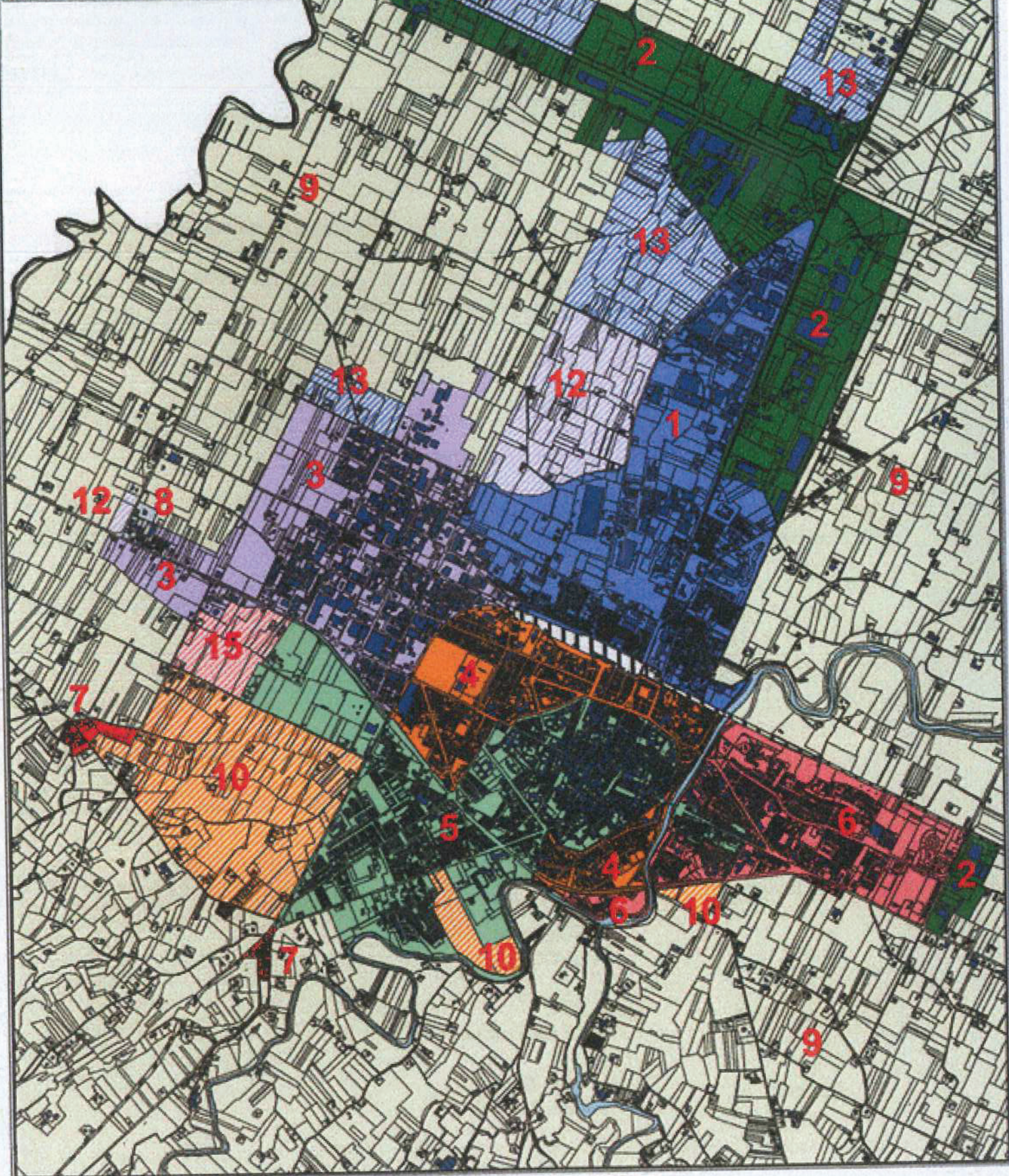
E' presente il Sindaco **Dott. Giovanni MALPEZZI**

Presiede il Presidente del Consiglio **Avv. Luca de TOLLIS**

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Roberta FIORINI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica

- AREE EDIFICABILI**
- 1 - Frazione BO-AN, Frazione Fardina, Via Granarolo, Via S. Silvestro, Via Piero della Francesca, Via Filadelfa Riccio.
 - 2 - Frazione Fardina, Rual, Via Granarolo, Adalberto AN, Via Piero, Via Reda, Via Emilia Lorenza, Via Solida.
 - 3 - Frazione Fardina, Nuova Circonvallazione, Via E. Forzani, Via Gazzini, Via Comarini, Via Piero della Francesca.
 - 4 - Fraz. BO-AN, Fiume Lamone, Mura Martiriana, Lab. Nord, Via degli Inforti, Nuova Circonvallazione, Fraz. Fardina, Via Renzetti, Ponte Rosso, Via Lap.
 - 5 - Centro Storico, Nuova Circonvallazione, Via San'Donato, Fraz. Fardina, Via Piero, Fiume Lamone, Via Battolucchi.
 - 6 - Fiume Lamone, Nuova Circonvallazione, Via Emilia Lorenza, Via Reda, Frazione BO-AN.
 - 7 - Rione del Canal, Caffè, Elmo, Borgo Tullio, S. Lucia, Orto del Ficht, Marzano.
 - 8 - Granarolo, Piana Porto e Reda.
 - 9 - Altre parti del territorio Estremitario.
- AREE DI NUOVO INSERIMENTO DEL PSC**
- 10 - Aree per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)
 - 11 - Aree per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nelle frazioni)
 - 12 - Aree per nuovi insediamenti integrati (nel capoluogo)
 - 13 - Aree per nuovi insediamenti integrati sovramunicipali (nel capoluogo)
 - 14 - Aree per nuovi insediamenti integrati (nelle frazioni)
 - 15 - Aree per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)



OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - integrazioni

3	Ferrovia Faentina Nuova Circonvallazione Via E. Ponente Via Gazzolo Via Convertite Via P. della Francesca	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 360,00	
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 115,00	(1-2)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 90,00	
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 48,00	(1-2)

4	Ferr. BO-AN, Fiume Lamone Mura Manfrediane Lato Nord Via degli Insorti Nuova Circonvallazione Ferr. Faentina Via Renaccio Ponte Rosso Via Lapi	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 420,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 135,00	(3)

5	Centro Storico Nuova Circonvallazione Via Sant'Orsola Ferr. Faentina Via Firenze Fiume Lamone Via Batticuccolo	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 600,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 155,00	(3)

6	Fiume Lamone Nuova Circonvallazione Via E. Levante Via Reda Ferrovia BO-AN	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 420,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 120,00	(3)

04

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - integrazioni

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO DEL PSC			
N. Ambito	Tipologia d'uso	Valore medio Di mercato €/mq	Note
10	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
11	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nelle frazioni)	€ 8,00	Art. 5.3 NTA del PSC
12	Ambito per nuovi insediamenti integrati (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
13	Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
14	Ambito per nuovi insediamenti integrati (nelle frazioni)	€ 5,00	Art. 5.3 NTA del PSC
15	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)	€ 18,00	Art. 5.3 NTA del PSC

Zone a verde privato con edifici esistenti (con procedimento edilizio in corso per ristrutturazione e/o ampliamento)			
Verde Privato	Zone Territoriali da 1 a 8	Area Urbanizzata residenziale	I valori sono ridotti al 30%.
	Zona Territoriale 9		I valori sono ridotti al 10%.

Nuova costruzione, ristrutturazione e/o ampliamento con procedimento edilizio in corso in zone agricole			
Zona Territoriale 9	Destinazione abitativa	Superficie Utile Lorda di Progetto	€ 240,00 (6)

NOTE	
	Area urbanizzata: immediatamente utilizzabile ai fini edificatori attraverso Permesso di Costruire. Ai presenti fini l'area si considera urbanizzata dopo l'approvazione, da parte dell'organo competente, del Piano Particolareggiato o del Progetto Unitario.
	Area non urbanizzata: necessita di tutte le opere di urbanizzazione (primaria, ecc.). Di norma sottoposta a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario non ancora approvato.
(1)	Per una profondità di 100 mt., sulla via Granarolo (lato opposto al Canal Naviglio Zanelli) e nella Via S. Silvestro (da ambo i lati) e per una profondità di 100 mt. nella via Piero della Francesca (da ambo i lati), il prezzo indicato va incrementato del 20 %. Per le rimanenti aree interne alle suddette strade, il prezzo indicato va diminuito del 10 %.
(2)	Aumento del 60% del valore di riferimento per le aree prospicienti la Via Emilia e Autostrada per una profondità di ml. 100

236
22.12.14



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

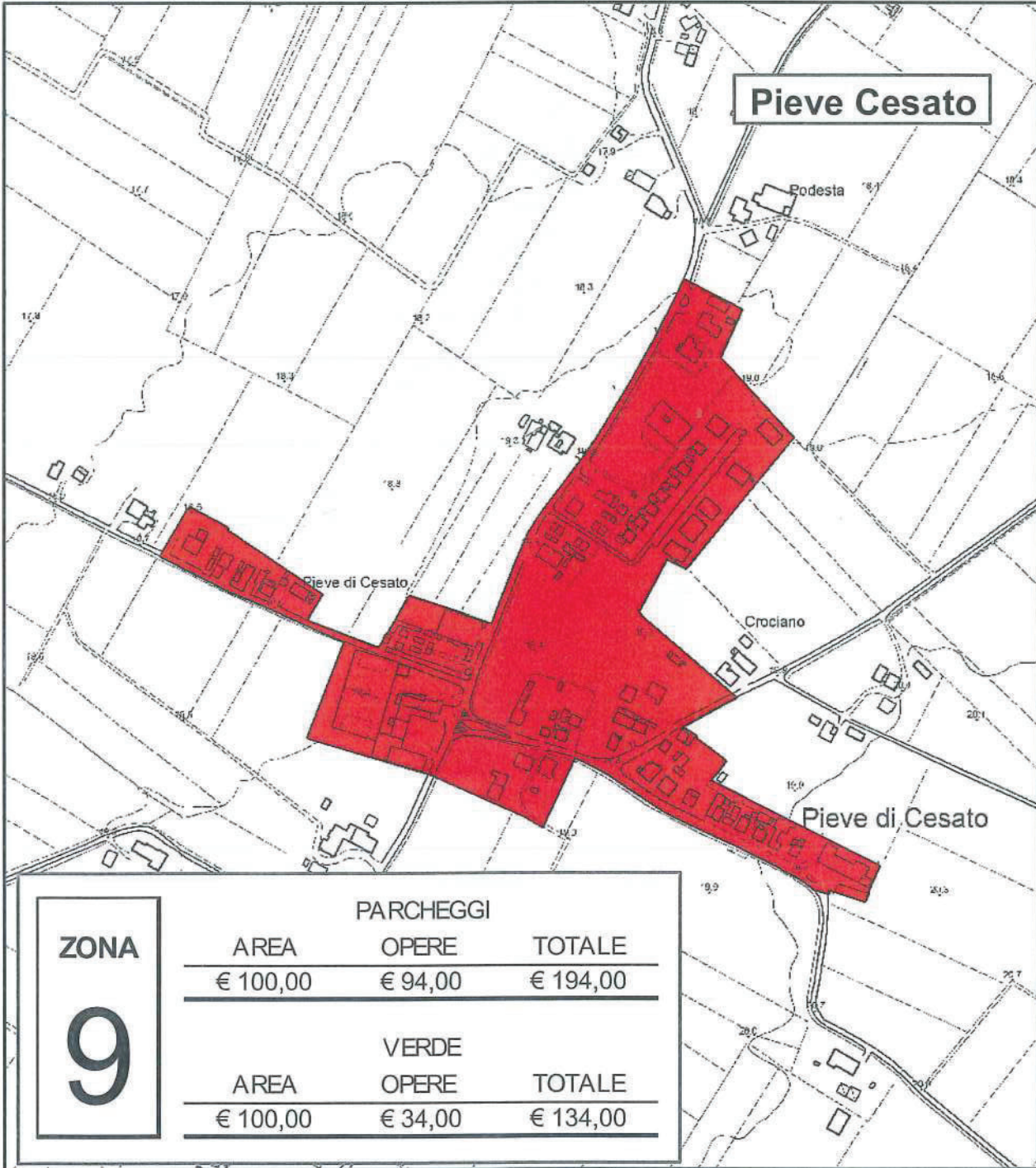
Deliberazione n. 236 del 22/12/2014

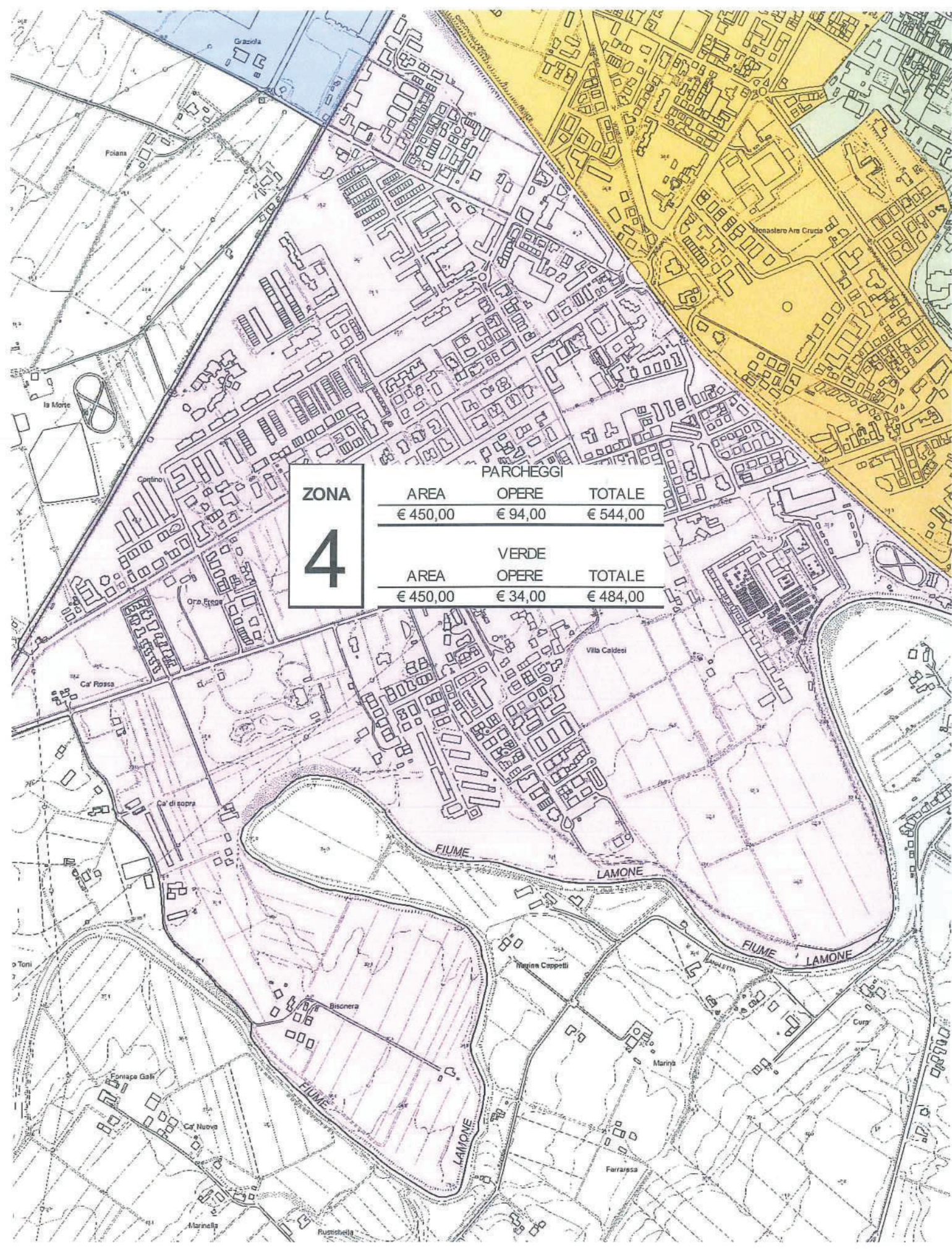
OGGETTO: VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE ATTREZZATE A SERVIZI DA APPLICARE AI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI (DOTAZIONI TERRITORIALI).

L'anno duemilaquattordici il giorno ventidue del mese di dicembre (**22/12/2014**), alle ore 20:15, nella sala consiliare E. De Giovanni si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio comunale.

Risultano presenti i signori Consiglieri

DE TOLLIS LUCA	Presente
SCARDOVI ANGELA	Presente
PASI ROBERTO	Assente
VISANI ILARIA	Presente
SANGIORGI SIMONA	Presente
ERCOLANI PATRIZIA	Assente
LASI FRANCESCO ANTONIO	Presente
BACCARINI ANTONIA MARIA	Presente
RONTINI MANUELA	Presente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente
FASTELLI FABRIZIO	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
FABBRI NEVIA	Presente
MONTANARI PIERINO	Presente
RANDI MAURIZIO	Presente
MINARDI GIAN CARLO	Assente
RIDOLFI RAFFAELLA	Assente
GRILLINI ALESSIO	Presente
VILLA FRANCESCO	Assente
BERNARDI JORICK	Assente
MONTI MAURO	Assente
FACCHINI IVO	Presente
ALBONETTI ALVISE	Presente
FANTINELLI STEFANO	Assente





ZONA
4

PARCHEGGI

AREA	OPERE	TOTALE
€ 450,00	€ 94,00	€ 544,00

VERDE

AREA	OPERE	TOTALE
€ 450,00	€ 34,00	€ 484,00

**CO.ABI CONSORZIO COMPRENSORIALE COOPERATIVE DI ABITAZIONE
SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede: VIA CAVOUR 30 - 48018 FAENZA (RA)

Capitale sociale variabile Euro 15.887.77 [i.v.](#)

Codice Fiscale e Registro Imprese di Ravenna n. 81008850398 – R.E.A. di Ravenna n. 95135

Albo Società Cooperative Edilizie di Abitazione a mutualità prevalente n. A128924

Cooperativa Edilizia di Abitazione esente da bollo ai sensi art. 6/bis D.L. 331/93 convertito con Legge 427/93

Bilancio di esercizio al 31/12/2017

Forma abbreviata art. 2435 bis C.C

	Esercizio 2017	Esercizio 2016
ATTIVO		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Immobilizzazioni immateriali	4.524	4.524
2) Fondi ammortamento	(3.899)	(3.649)
Totale	625	875
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Immobilizzazioni materiali	105.989	105.815
2) Fondi ammortamento	(60.839)	(57.678)
Totale	45.150	48.137
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
2) Immobilizzazioni finanziarie esigibili oltre l'esercizio successivo	7.767	7.767
Totale	7.767	7.767
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	53.542	56.779
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE	5.643.817	3.908.362
II. CREDITI		
Crediti esigibili entro l'esercizio successivo	535.422	257.434
Totale	535.422	257.434
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE	8.090	3.472

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	6.187.329	4.169.268
D) RATEI E RISCONTI	18.626	4.912
TOTALE ATTIVO	6.259.497	4.230.959
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	15.888	15.549
V. Riserve statutarie	2.479.632	2.478.510
VI. Altre riserve		
Riserva arrotondamenti Euro	(3)	(2)
Altre riserve	1.917	1.917
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	2.771	1.157
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	2.500.205	2.497.131
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	23.110	23.110
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	52.625	46.502
D) DEBITI		
Debiti esigibili entro l'esercizio successivo	2.100.362	1.527.745
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.572.040	118.336
Totale	3.672.402	1.646.081
TOTALE DEBITI (D)	3.672.402	1.646.081
E) RATEI E RISCONTI	11.155	18.135
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	6.259.497	4.230.959
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.524.888	1.158.163
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.735.456	(68.127)
5) Altri ricavi e proventi	20.764	66.917
Altri	20.763	66.917
Differenza di arrotondamento Euro	1	0
Totale	20.764	66.917

TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	4.281.108	1.156.953
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(4.029.361)	(912.758)
7) Per servizi	(79.869)	(79.448)
8) Per godimento di beni di terzi	(945)	(1.705)
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	(76.949)	(64.949)
b) Oneri sociali	(14.749)	(12.216)
c) Trattamento di fine rapporto	(6.289)	(5.284)
Totale	(97.987)	(82.449)
10 Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni	(250)	(957)
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(3.162)	(3.835)
Totale	(3.412)	(4.792)
14) Oneri diversi di gestione		
Oneri diversi di gestione	(37.034)	(45.703)
Totale	(37.034)	(45.703)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(4.248.608)	(1.126.855)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	32.500	30.098
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:	0	34
Altri proventi da partecipazioni	0	34
Totale	0	34
16) Altri proventi finanziari:	17	238
d) proventi diversi dai precedenti:		
- Altri	17	238
Totale	17	238
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	(21.260)	(22.665)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	(21.260)	(22.393)

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.257	7.705
(A-B+/-C+/-D+/-E)		
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(8.486)	(6.548)
Imposte correnti		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(8.486)	(6.548)
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.771	1.157

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un Utile d'esercizio, al netto delle imposte, di euro 2.771.

Il bilancio chiuso al 31.12.2017 e' stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilita' (OIC).

Congiuntura economica e prospettive del settore immobiliare.

Il mercato immobiliare italiano, secondo il 1° rapporto 2018 dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, si sta lentamente avvicinando al punto di svolta; la dinamicità delle compravendite, non ha però ancora trainato i prezzi, nonostante qualche sporadico segnale di svolta.

Per quanto riguarda l'attività di CO.ABI è confermato l'andamento degli anni più recenti:

- una discreta domanda da parte di categorie sociali con una buona capacità di spesa, molto selettiva e orientata a case indipendenti di qualità medio alta, in classe A, in zone residenziali ben servite o comunque considerate di pregio - con grande attenzione alla "location", alle finiture, all'innovazione tecnologica. Grazie a un ottimo rapporto qualità prezzo e, anche, alla scarsa presenza di competitor, le proposte formulate hanno riscontrato notevole successo;

- una scarsa domanda da parte della fascia media di mercato, che per capacità di spesa potrebbe orientarsi all'appartamento, ma spesso i vincoli edilizi e urbanistici comportano costi unitari delle abitazioni tuttora troppo elevati, costringendo questi utenti a rivolgersi al mercato dell'usato. Tant'è che non ha avuto riscontro la proposta di un condominio in classe A in zona via filanda nuova.

- La scomparsa dell'housing sociale per l'affitto calmierato/convenzionato con possibilità di riscatto destinato alle giovani coppie, agli anziani, ai nuclei monoparentali ecc, per la mancanza di aree, di contributi, di programmi pubblici.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio e prospettive future

I principali fatti di rilievo, nel corso dell'esercizio 2017, sono i seguenti:

- nel 2017 sono state assegnate, con atto notarile, le ultime due villette, precedentemente prenotate, a Lugo – Via Brignani.
- Per il cantiere di Via Forlivese sono terminati i lavori dei due appartamenti prenotati, mentre sono ancora al grezzo gli altri due; a fine anno si è proceduto all' assegnazione notarile in proprietà dell'appartamento al 3° piano.
- Le 5 villette realizzate in Via Boschi sono state tutte assegnate con atto notarile a fine dicembre; restano da completare ancora alcuni lavori nell'area esterna.
- Per quanto riguarda il cantiere posto in Via Boschi Lotto 17 denominato "le 4 Rose B" i lavori di costruzione procedono regolarmente e le villette sono state tutte prenotate.
- Nel corso dell'anno è stata acquistata anche l'altra metà del lotto 17 sempre in Via Boschi e anche in questo intervento denominato "le 4 Rose A" le 4 villette sono state tutte prenotate: i lavori sono iniziati a novembre.
- Sempre in Via Boschi, in collaborazione con la Coop. Mondo Immobiliare, si sta progettando la realizzazione di 14 villette a schiera/indipendenti da costruire sull'ultimo lotto rimasto. Si è concordato, con la proprietà, di dividere in due parti il lotto. Si è proceduto all'acquisto della prima parte dove si prevede di realizzare 5 villette indipendenti, delle quali ne sono già state prenotate 4.
Per la seconda parte vi è un'opzione d'acquisto vincolata alla prenotazione, entro fine aprile 2018, di metà delle villette a schiera; a tutt'oggi ne sono state prenotate 3.
- È iniziato l'intervento di rigenerazione urbana di Molinella dove CO.ABI ha acquistato, da una società in liquidazione, un comparto edilizio rimasto incompiuto.
L'area comprende due villette di privati già realizzate, due palazzine di 10 appartamenti ciascuna di cui una quasi completata e l'altra al grezzo, oltre al terreno per la realizzazione di 9 o 10 villette indipendenti.

In sostanza, le prospettive di CO.ABI, nel medio periodo, possono definirsi buone, grazie alle scelte inerenti l'acquisto delle aree, per le tipologie da proporre, per la parte commerciale e promozionale, per le collaborazioni con la coop.va Mondo Immobiliare oltre attento controllo di gestione degli interventi.

Rimangono irrisolte le tante problematiche del settore immobiliare, gravato da burocrazia, lungaggini, mancanza di prospettive e di strategie politiche, sempre più inaccessibile a larghe fasce di utenza e sempre più dipendente da fattori finanziari e di congiuntura internazionale.

Una situazione magmatica che probabilmente diventerà la norma dove sarà fondamentale cogliere al volo le opportunità.

Profilo e attività della Società

La Vostra Società appartiene al settore delle cooperative edilizie di abitazione ed è una cooperativa esclusivamente monosettoriale – solo abitazioni. Aderisce alla ConfCooperative Italiane/Federabitazione ed è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi presso il Ministero dello Sviluppo Economico con il n. 08/039/010/6900. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del Codice Civile, dall'art. 2 della Legge 59/92 e nello statuto sociale confermiamo il rispetto dei principi di solidarietà e mutualità, assegnando ai Soci abitazioni di qualità e personalizzate, con impianti ad alta efficienza energetica, e con un buon rapporto costo/qualità, sempre nella condizione della prevalenza di cui all'art. 2513 del Codice Civile.

Ricordiamo, inoltre, il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 2514 del Codice Civile con particolare riferimento alla indivisibilità delle riserve, nonché la previsione sulla devoluzione dell'utile di esercizio.

Le procedure adottate per l'ammissione dei Soci sono coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta (art. 2527 primo comma del Codice Civile) e nei rapporti sociali è stata rispettata la normativa dello Statuto Sociale e la procedura contenuta nell'art. 2528 del Codice Civile.

Ai sensi degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile, nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 e in quello precedente, la Società ha intrattenuto rapporti economici esclusivamente nei confronti dei Soci (percentuale del 100% - totale voce A1 del conto economico) continuando perciò, dal 24/03/2005, ad essere iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente al n. A128924, alla Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 5, codice civile.

Dall'esame del bilancio 2017, si riconfermano dati e indicatori in generale rassicuranti e che non hanno subito sostanziali scostamenti in negativo rispetto al 2016.

Il totale dei debiti del passivo dello Stato Patrimoniale rappresenta il 66,51% del patrimonio netto e il 66,61% del valore delle rimanenze finali degli immobili destinati all'assegnazione ai Soci; un altro dato è costituito dal totale delle attività patrimoniali che sono 1,67 volte le passività (escluso il patrimonio netto) ovvero le passività sono il 60,67% del totale delle attività.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio della cooperativa CO.ABI, il cui esercizio sociale chiude al 31/12/2017, è stato redatto in conformità alla vigente normativa del Codice Civile, come modificata dal D.Lgs.

n. 6 del 17 gennaio 2003 e dal recente D.Lgs. n. 139 del 18 agosto 2015, ed interpretata ed integrata dai nuovi e/o aggiornati principi contabili emananti dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) in data 22/12/2016.

Il bilancio d'esercizio, in quanto redatto in forma abbreviata, così come consentito dal vigente art. 2435-bis del codice civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, sono redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile.

Conseguentemente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis stesso;
- la nota integrativa, svolge una funzione esplicativa, in quanto fornisce un commento esplicativo dei dati presentati nello stato patrimoniale e nel conto economico, che per loro natura sono sintetici e quantitativi, e un commento delle variazioni rilevanti intervenute nelle voci tra un esercizio e l'altro, una funzione integrativa, in quanto contiene, in forma descrittiva, informazioni ulteriori di carattere qualitativo che per la loro natura non possono essere fornite dagli schemi di stato patrimoniale e conto economico, nonché una funzione complementare, in quanto l'art. 2423, co. 3, C.C., prevede l'obbligatoria esposizione di informazioni complementari quando ciò è necessario ai fini della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Il nuovo comma 5 dell'art. 2435-bis C.C., relativo alla nota integrativa facente parte del bilancio in forma abbreviata, stabilisce che "Fermo restando le indicazioni richieste dal terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 2423, dal secondo e quinto comma dell'articolo 2423-ter, dal secondo comma dell'articolo 2424, dal primo comma, numeri 4) e 6), dell'articolo 2426, la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427, numeri 1), 2), 6), per quest'ultimo limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica, 8), 9), 13), 15), per quest'ultimo anche omettendo la ripartizione per categoria, 16), 22-bis), 22-ter), per quest'ultimo anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici, 22quater), 22sexies), per quest'ultimo anche omettendo l'indicazione del luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato, nonché dal primo comma dell'art. 2427-bis, numero 1".

- poiché la cooperativa si avvale dell'esonero della relazione sulla gestione, sono state indicate nella presente nota integrativa le informazioni richieste dai nn. 3) e 4) dell'art. 2428, oltre a quelle informazioni specifiche per le società cooperative, che, nell'ipotesi di redazione del bilancio in forma ordinaria, dovrebbero essere contenute nella relazione sulla gestione.

Stato patrimoniale e Conto economico

Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C., lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- nel rispetto dell'art. 2423-ter, C.C., è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- inoltre, tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente
- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Principi di redazione

Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio (art. 2423, C.C.), tenendo altresì conto del nuovo principio generale della rilevanza, introdotto dal D.Lgs. 139/2015 e contenuto nel comma 4 dell'art. 2423 C.C., a norma del quale, pur rispettando gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili, "non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta".

Inoltre, sono stati osservati i principi di redazione del bilancio enunciati nell'art. 2423-bis, C.C.

Pertanto:

- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute;
- la valutazione delle singole voci del bilancio è stata effettuata secondo i criteri generali della prudenza, dell'inerenza, della competenza economico-temporale e nella prospettiva della continuità aziendale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (cd. "principio della sostanza economica"), secondo il nuovo punto 1-bis dell'art. 2423-bis, C.C., introdotto dal D.Lgs. 139/2015, ossia privilegiando, se del caso, la sostanza rispetto alla forma giuridica;
- i costi e i ricavi esposti comprendono le rilevazioni di fine esercizio, che trovano riscontro nelle contropartite dello stato patrimoniale; in relazione a ciò, sono stati inclusi utili solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente a tale data.

Criteri di valutazione applicati

Nella individuazione, rilevazione, valutazione, classificazione ed esposizione delle operazioni in bilancio, non sono stati operati cambiamenti di principi contabili, né su base volontaria, né a seguito di nuove disposizioni legislative o dei nuovi principi contabili OIC.

In ossequio alla richiesta di cui all'art. 2427, n. 1 C.C., i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio chiuso al 31/12/2017 sono quelli descritti nel prosieguo.

IMMOBILIZZAZIONI

Si evidenziano di seguito i criteri di valutazione e i prospetti inerenti alle voci che compongono le immobilizzazioni.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio	875	48.137	7.767	56.779
Totale variazioni	(250)	(2.987)	0	(3.237)
Valore di fine esercizio	625	45.150	7.767	53.542

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dei corrispondenti Fondi ammortamento; sono state ammortizzate costantemente in base ai coefficienti stabiliti dall'art. 103 del tuir e tenendo conto della prevedibile utilità futura, secondo lo schema sotto riportato:

Descrizione	Metodo d'ammortamento (a quote costanti)	Coefficienti di ammortamento
Programmi Software		20%
Oneri Pluriennali		20%

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72 così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI – MOVIMENTI

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Programmi software	Oneri pluriennali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						875	0	875
Totale variazioni						(250)	0	(250)
Valore di fine esercizio						625	0	625

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto compresi gli oneri accessori e al netto dei fondi ammortamento; sono state costantemente ammortizzate in ogni esercizio applicando i coefficienti di ammortamento stabiliti dall'art. 102 del TUIR e tenendo conto della loro "durata economica", secondo lo schema sotto riportato:

Descrizione	Metodo d'ammortamento (a quote costanti)	Coefficienti di ammortamento
Fabbricati		3%
Impianti		12%
Mobili ufficio		12%
Macchine ufficio elettroniche		20%
Mobili e arredi		10%

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – MOVIMENTI

	Terreni e fabbricati	Impianti interni ed elettrici	Mobili e Macchine ufficio	Mobili e arredi	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio	44.842	695	924	1.676	0	48.137
Totale variazioni	(1.856)	(695)	(299)	(224)	87	(2.987)
Valore di fine esercizio	42.986	0	625	1.452	87	45.150

Relativamente allo scorporo contabile del terreno dal fabbricato soprastante, disposto dal D.L. 223/2006 modificato dal D.L. 118/2007, a partire dall'esercizio 2006, la cooperativa ha provveduto alla cessazione della procedura di ammortamento sul valore del terreno.

La verifica dei valori di iscrizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali non ha comportato obblighi di procedere ad alcuna svalutazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I cespiti completamente ammortizzati restano iscritti fino al momento della loro dismissione.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni possedute dalla Cooperativa, iscritte fra le immobilizzazioni, sono relative a quote sociali in cooperative e consorzi cooperativi al fine di un miglior raggiungimento dello scopo sociale e sono iscritte in base al costo di acquisto o di sottoscrizione ai sensi del punto 1 dell'art. 2426 del Codice Civile e sono di seguito elencate:

COOP. COFRA	€ 1.059
IMMOBILIARE CONF COOPERATIVE	€ 1.548
PARTNER SOC. COOP.	€ 258
COOP. CULTURALE IN PIAZZA	€ 347
SOC. COOP. CIULTURA POPOLARE	€ 250
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE & IMOLESE	€ 3.305
BOTTEGA DEI SERVIZI SOC. COOP	€ 1.000

Non si possiedono partecipazioni in valuta estera.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio					7.767	7.767		
Variazioni nell'esercizio					0	0		
Valore di bilancio					7.767	7.767		

Commento in merito alle immobilizzazioni finanziarie

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

L'entità delle quote di partecipazione possedute, esclude la possibilità di considerare controllate e/o collegate le società emittenti ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valori superiori al loro fair value.

ATTIVO CIRCOLANTE

Si indicano di seguito i criteri di valutazione, prospetti e relativi commenti inerenti alle voci che compongono l'attivo circolante.

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio è pari ad euro 6.187.329 ed è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	31.12.2017
Rimanenze	5.643.817
Crediti	535.422
Disponibilità liquide	8.090
Totale	6.187.329

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

RIMANENZE

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio		3.908.362				3.908.362
Variazione nell'esercizio		1.735.455				1.735.455
Valore di fine esercizio		5.643.817				5.643.817

ANALISI DELLE VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Ai sensi del n. 9 dell'art. 2426 del c.c. le rimanenze vengono iscritte in base ai costi specifici sostenuti per singolo cantiere comprendendo anche eventuali oneri accessori. A fine esercizio vengono desunti i costi generali da attribuire ad ogni singolo cantiere.

CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dal nuovo art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata

	Crediti verso Soci	Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritte nell'att.circol	Crediti verso imprese controllate iscritte nell'att.cir	Crediti verso imprese sottoposte al contr. delle controll.iscritti nell'att. circol.	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attivi per imposte anticip. iscri.nell'attivo circolante	Altri Crediti iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	153.180					103.565		689	257.434
Variazione nell'esercizio	(2.062)					280.049		1	277.988
Valore di fine esercizio	151.118					383.614		690	535.422

Rappresentano la globalità dei crediti inerenti l'attività della cooperativa:

- Crediti verso Soci € 151.118

- Crediti tributari € 383.614
- Altri crediti € 690

SUDDIVISIONE CREDITI PER AREA GEOGRAFICA

Con riferimento alla ripartizione in base all'area geografica, si precisa che tutti i crediti sono relativi all'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6 del codice civile)

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e il saldo rappresenta il valore alla data di chiusura dell'esercizio

	Depositi bancari	Carta prepagata	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilita' liquide
Valore di inizio esercizio	2.362	978	132	3.472
Variazioni nell'esercizio	4.135	0	483	4.618
Valore di fine esercizio	6.497	978	615	8.090

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuata in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18.

I risconti attivi relativi all'esercizio si riferiscono a oneri per fidejussioni rilasciate a Soci prenotatari, a premi su polizze assicurative, a spese bancarie e imposta sostitutiva relative al mutuo acceso presso Emilbanca, al contributo di revisione previsto per le cooperative, a costi per utenza telefonica e ad aggiornamenti programmi software.

I ratei attivi si riferiscono ad un rimborso richiesto alla Regione Emilia Romagna per pratica sismica.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	4.912	4.912
Variazioni nell'esercizio	480	13.234	13.714
Valore di fine esercizio	480	18.146	18.626

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Come richiesto dall'art. 2427, n. 8 C.C., si evidenzia che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

PASSIVO

Si descrivono di seguito le voci componenti il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2017

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale: Il capitale sociale (voce AI del Passivo) è rappresentato dalle quote sottoscritte dai Soci e interamente versate. I Soci fanno parte della cooperativa secondo il principio della “porta aperta” e perciò il capitale risulta variabile; alla data di chiusura del bilancio esso è così composto (articolo 2427, comma 1, n. 17, del Codice Civile) – valore nominale

- N.	485 quote da €	2,58
- N.	128 quote da €	15,49
- N.	30 quote da €	18,07
- N.	199 quote da €	25,00
- N.	257 quote da €	25,82
- N.	2 quote da €	28,40
- N.	2 quote da €	41,31
- N.	5 quote da €	51,64
- N.	1 quota da €	103,29

Riserve statutarie: nelle riserve statutarie (voce AV del Passivo) sono iscritte le riserve previste dallo statuto, formate secondo condizioni, vincoli e modalità disciplinate dallo statuto stesso ne sono le riserve indivisibili ex art. 12 L. 904/1977.

Altre riserve: questa posta (voce AVI del Passivo) accoglie tutte le altre riserve che non risultano iscritte nelle voci codificate del patrimonio netto.

Più precisamente, per quanto riguarda le riserve, si fa presente che, conformemente a quanto disposto dall'art. 2514 del codice civile e dallo statuto sociale, tutte le riserve indivisibili non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita della società, né all'atto del suo scioglimento.

DISPONIBILITA' E UTILIZZO DEL PATRIMONIO NETTO

Nel seguente prospetto, a norma del punto 7-bis dell'art. 2427 c.c., si riportano le voci del patrimonio netto, specificando, per ciascuna, la natura e le possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei 3 precedenti esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	15.888		B			
Riserve statutarie	2.479.632		A, B			
Varie altre riserve	1.917		A, B			
Totale altre riserve	(3)					
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro						

- Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva per conversione capitale in Euro	(3)
Riserva indivisibile ex art.12 Legge 904	2.479.632
	2.479.629

Riserve incorporate nel capitale sociale

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale: nulla.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi è stato costituito da tempo per criteri generali di prudenza. Nessuna variazione è intervenuta rispetto all'esercizio precedente

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri

Valore di inizio esercizio					23.110
Totale variazioni					23.110
Valore di fine esercizio					23.110

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto evidenzia l'ammontare del debito maturato nei confronti dei lavoratori dipendenti al 31/12/2017, al netto degli anticipi corrisposti, spettante ad essi in caso di cessazione del rapporto di lavoro ai sensi dell'art. 2120 C.C., determinato in conformità alla legislazione ed al contratto collettivo di lavoro vigente. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	46.502
Totale variazioni	6.123
Valore di fine esercizio	52.625

DEBITI

Nella valutazione dei debiti, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di valutare gli stessi al valore nominale, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall' art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Non esistono debiti in valuta estera.

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per versamenti in c/prenotazione-assegnazione	744.676	161.478	906.154	906.154		
Debiti verso banche	739.504	1.351.715	2.091.219	519.277		1.571.942
Debiti verso fornitori	138.977	486.168	625.145	625.145		
Debiti tributari	15.973	6.854	22.827	22.827		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.853	339	7.192	7.192		
Altri debiti	98	19.767	19.865	19.865		
Totale debiti	1.646.081	2.026.321	3.672.402	2.100.460		1.571.942

DEBITI DI DURATA SUPERIORE AI 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c. 1 n. 6 del codice civile si attesta che i debiti con durata superiore ai 5 anni e debiti assistiti da garanzie reali sono i seguenti:

- Mutuo n. 1040473 – capitale residuo euro 63.656 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 30 e 17;
- Mutuo n. 1040476 – capitale residuo euro 43.286 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 29 e 45;
- Mutuo n. 45082 – importo accordato € 2.250.000,00 – importo erogato € 1.465.000,00 stipulato con Emilbanca di Bologna in data 25/09/2017 per una durata complessiva di anni 15 di cui 3 di preammortamento. L'ipoteca grava su due immobili con 10 appartamenti cad. da completare nel complesso edilizio posto a Molinella - Via Podgora angolo Via Battisti – distinti al N.C.E.U. al Foglio 178.

SUDDIVISIONE DEBITI PER AREA GEOGRAFICA

In relazione alla ripartizione dei debiti per area geografica, si precisa che sono solamente verso l'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6c.c.)

FINANZIAMENTO SOCI

Non sono stati effettuati finanziamenti dai soci alla società'.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti, in conformità al principio contabile OIC 18

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	10.149	7.986	18.135
Variazione nell'esercizio	(8.892)	1.912	(6.980)
Valore di fine esercizio	1.257	9.898	11.155

I ratei passivi si riferiscono a costi relativi a interessi passivi per mutui, a commissioni per fidejussioni e a oneri per retribuzioni.

I risconti passivi sono relativi a canoni di locazione già fatturati ma di competenza dell'esercizio successivo e a oneri sostenuti ma non dovuti e chiesti a rimborso.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425 bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza. Per quanto riguarda la cessione di beni i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I proventi derivanti dagli appartamenti locati e delle assegnazioni in godimento a termine e permanente vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non esistono ricavi e proventi né costi ed oneri relativi ad operazioni in valuta.

Il valore dei ricavi risultante dalle assegnazioni degli immobili e dalle prestazioni (voce A1 del conto economico) pari a € 2.524.888, è sensibilmente aumentato rispetto all'esercizio precedente generando un "buon ottimismo" anche per il prossimo anno.

Si riporta il prospetto dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

	Esercizio corr.	Esercizio prec.	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	2.524.888	1.158.163	1.366.725
Var. dei lavori in corso su ord.	1.735.456	(68.127)	1.803.583
Altri ricavi e proventi	20.764	66.917	(46.153)
Totali	4.281.108	1.156.953	3.124.155

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono iscritti in bilancio per competenza e secondo natura, al netto di resi abbuoni, sconti o premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizio continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi e oneri finanziari (voce C del Conto Economico) è composta da:

- Interessi attivi su depositi bancari
- Interessi attivi diversi
- Interessi passivi su debiti di c/c bancari
- Interessi passivi su mutui
- Spese per gestione depositi bancari e mutui

COMPOSIZIONE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DAI DIVIDENDI

La società non ha conseguito, nel corso dell'esercizio, proventi da partecipazioni diversi dai dividendi né dividendi.

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si rilevano elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali nel corso dell'esercizio.

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI COSTO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si sono verificati nel corso dell'esercizio elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

	IRES	IRAP
Saldo al 31/12/2016	4.075	2.473
Variazioni	2.025	(87)
Saldo al 31/12/2017	6.100	2.386

Fiscalità differita/anticipata

Non sono presenti variazioni fiscali temporanee di importo significativo e pertanto non si è proceduto a rilevare la fiscalità differita.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui all'art. 2427, co. 1, n. 15, C.C., ai sensi del nuovo art. 2435-bis C.C., si precisa che nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni nel numero dei dipendenti impiegati presso la nostra società; alla data di chiusura del presente esercizio è pari a 2.

COMPENSI AMMINISTRATORI E REVISORE LEGALE DEI CONTI

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui al rinnovato art. 2427, co. 1, n. 16, C.C., si fornisce l'ammontare dei compensi lordi concessi agli amministratori e al revisore legale dei conti, cumulativamente per ciascuna categoria:

Compensi a amministratori	Compensi a revisore legale dei conti	Totale compensi a amministratori e a revisore legale dei conti
11.015	6.252	17.267

STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA' – art. 2427 co.1, n. 19, C.C.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

In conformita' con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni e alle garanzie potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Impegni	Importo
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	
di cui nei confronti di imprese controllate	
di cui nei confronti di imprese collegate	
di cui nei confronti di imprese controllanti	
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
Garanzie	
fidejussionii	1.812.206
Ipoteche	3.753.000

La società ha sottoscritto fidejussioni bancarie per euro 1.812.206 a garanzia dei lavori per i cantieri in corso e a tutela dei versamenti effettuati dai Soci in c/prenotazione alloggio, come previsto dalla Legge n. 122 del 20/06/2005.

La società ha concesso ipoteche di primo grado a favore degli istituti di credito a garanzia dei capitali mutuati per euro 3.753.000

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio non sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1 C.C.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati accordi fuori bilancio, ossia non risultanti dallo stato patrimoniale, dotati dei requisiti richiesti dal punto 22-ter dell'art. 2427. Comma 1, c.c.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO EX ART. 2427 COMMA 1 N. 22 QUATER DEL C.C.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del

presente bilancio e quelle del bilancio precedente e per consentire di fare corrette valutazioni e prendere decisioni appropriate.

INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS C.C.

La società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428, N. 3 e 4, C.C.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2435-bis, co. 7, C.C., la cooperativa dichiara che:

- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di altra società fiduciaria o di interposta persona;
- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona.

INFORMAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 2513 E 2545-SEXIES COOPERATIVE

Ai sensi dell'art. 2513 del Codice Civile, comunichiamo che la cooperativa, nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ed in quello precedente, ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei soci tali da consentire il rispetto delle condizioni di mutualità prevalente.

In particolare

	Esercizio 2017		Esercizio 2016	
	€.	%	€.	%
Valore degli alloggi assegnati ai soci	2.524.888	100	1.158.163	100
Valore degli alloggi venduti a terzi non soci	--	--	--	--
Totale valore alloggi alienati	2.524.888	100	1.158.163	100

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI

Tutte le operazioni poste in essere, direttamente o indirettamente dalla Cooperativa, risultano dalle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato economico dell'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2017	Euro	2.771
3% a Fondo sviluppo SpA (fondi mutualistici art.11 Legge 59/92)	Euro	83
Residuo a fondo riserva legale indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 Legge 904/77	Euro	2.688

Signori Soci e Delegati,

poniamo alla Vostra approvazione il presente bilancio chiuso al 31/12/2017, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Pier Antonio Rivola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL BILANCIO

Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai Soci e quanto è stato codificato in formato XBRL

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione

Faenza, 20/03/2018

CO.ABI SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	FAENZA (RA), 48018, VIA CAVOUR 30
Codice Fiscale	81008850398
Numero Rea	95135
P.I.	00652410390
Capitale Sociale Euro	16.439 i.v.
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A128924

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	375	625
II - Immobilizzazioni materiali	42.825	45.150
III - Immobilizzazioni finanziarie	10.349	7.767
Totale immobilizzazioni (B)	53.549	53.542
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.137.782	5.643.817
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	472.331	535.422
Totale crediti	472.331	535.422
IV - Disponibilità liquide	45.410	8.090
Totale attivo circolante (C)	7.655.523	6.187.329
D) Ratei e risconti	26.977	18.626
Totale attivo	7.736.049	6.259.497
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.439	15.888
V - Riserve statutarie	2.482.320	2.479.632
VI - Altre riserve	1.916	1.914
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	960	2.771
Totale patrimonio netto	2.501.635	2.500.205
B) Fondi per rischi e oneri	23.110	23.110
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	53.480	52.625
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.204.800	2.100.362
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.944.593	1.572.040
Totale debiti	5.149.393	3.672.402
E) Ratei e risconti	8.431	11.155
Totale passivo	7.736.049	6.259.497

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.810.044	2.524.888
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.493.964	1.735.456
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.493.964	1.735.456
5) altri ricavi e proventi		
altri	15.410	20.764
Totale altri ricavi e proventi	15.410	20.764
Totale valore della produzione	3.319.418	4.281.108
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.995.801	4.029.361
7) per servizi	92.845	79.869
8) per godimento di beni di terzi	285	945
9) per il personale		
a) salari e stipendi	87.736	76.949
b) oneri sociali	19.161	14.749
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	7.416	6.289
c) trattamento di fine rapporto	7.416	6.289
Totale costi per il personale	114.313	97.987
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.823	3.412
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	325	250
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.498	3.162
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.823	3.412
14) oneri diversi di gestione	40.419	37.034
Totale costi della produzione	3.246.486	4.248.608
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	72.932	32.500
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.011	17
Totale proventi diversi dai precedenti	1.011	17
Totale altri proventi finanziari	1.011	17
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	60.355	21.260
Totale interessi e altri oneri finanziari	60.355	21.260
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(59.344)	(21.243)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	13.588	11.257
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.628	8.486
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.628	8.486
21) Utile (perdita) dell'esercizio	960	2.771

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

CO.ABI SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale in FAENZA (RA) - VIA CAVOUR 30

Codice fiscale 81008850398 – Partita Iva 00652410390

N° iscrizione al Registro Imprese 81008850398 (RA)

N° R.E.A. 95135

Capitale sociale € 16.438,72 i.v.

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un Utile d'esercizio di euro 960,.

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 e' stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilita' (OIC).

Congiuntura economica e stato del settore immobiliare

Le osservazioni contenute nel 1° rapporto 2019 dell'osservatorio immobiliare di Nomisma, prevedono che anche per il 2019 le compravendite continueranno a crescere, anche se a seguito del quadro economico-finanziario venutosi a creare, il mercato immobiliare evidenzierà nell'immediato, un minor dinamismo rispetto alla evoluzione recente.

Con l'attuale congiuntura politica ed economica, sia nazionale che internazionale, è difficile ragionare di prospettive se non nel breve medio periodo.

Nel breve gli operatori del mercato confermano la domanda di villette nella fascia di prezzo 280.000 - 300.000 euro e di appartamenti con 2 camere tra i 200.000 - 230.000 euro, con un costo medio al mq commerciale entro i 2.100 euro.

Per le villette l'attuale offerta, da parte di altre imprese, non riesce a soddisfare la domanda; per prezzi troppo alti o per motivi legati alla posizione o ai progetti.

Per gli appartamenti nuovi manca proprio un'offerta perché attualmente, salvo un condominio "di lusso", non ci sono interventi in corso.

Di conseguenza l'attenzione di CO.ABI è finalizzata alla ricerca di nuovi interventi che diano risposte a queste richieste. Nel merito si stanno valutando, con studi di fattibilità, 4 lotti edificabili a partire dal 2020 oltre a un terreno su cui costruire un condominio, sempre dal 2020.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I principali fatti di rilievo, nel corso dell'esercizio 2018, sono i seguenti:

- In Via Forlivese, a seguito della prenotazione dell'appartamento al 2° piano, che si prevede di assegnare nei primi mesi del 2019, si è deciso di completare i lavori anche in quello ancora libero al 1° piano.
- Nel 2018 sono state assegnate, con atto notarile, le prime due villette, in Via Boschi facenti parte dell'intervento edilizio denominato "4 Rose B".
- Per quanto riguarda il cantiere in Via Boschi denominato "4 Rose A" i lavori di costruzione procedono regolarmente e le villette sono state tutte prenotate.
- Sempre in Via Boschi, dopo aver acquistato la prima parte del Lotto 16, sul quale sono iniziati i lavori per la realizzazione di 5 villette di cui 4 già prenotate, (denominate "5 Stelle") si è proceduto all'acquisto anche del 2° lotto su cui sono in corso di costruzione 9 villette di cui 7 già prenotate (denominate "9 Stelle").
- È in pieno svolgimento l'intervento di rigenerazione urbana di Molinella dove CO.ABI ha acquistato, da una società in liquidazione, un comparto edilizio rimasto incompiuto costituito da due villette di privati e due palazzine di 10 appartamenti ciascuna oltre al terreno per la realizzazione di 9 villette indipendenti. Una palazzina è stata completata con 9 appartamenti su 10 assegnati. La 2° palazzina verrà completata per fine aprile, con 3 appartamenti su 10 prenotati. Entro 2 mesi verranno presentate le richieste di permesso di costruire per le 9 villette, la cui promozione è iniziata da una settimana.

Le Prospettive

Nel breve/medio periodo partirà la realizzazione, legata alle prenotazioni, delle 9 villette di Molinella.

Nel medio periodo l'obiettivo è di partire con almeno 2 interventi di villette tra quelli che si stanno attualmente valutando.

Dopodiché, in uno scenario così incerto ma pieno di opportunità, rassicurati dalla considerazione di cui CO.ABI gode presso gli operatori, che continuano a proporre iniziative, si rimane pronti a valutare ogni possibilità.

Profilo e attività della Società

La Vostra Società appartiene al settore delle cooperative edilizie di abitazione ed è una cooperativa esclusivamente monosettoriale – solo abitazioni. Aderisce alla ConfCooperative Italiane/Federabitazione ed è iscritta all'Albo

Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi presso il Ministero dello Sviluppo Economico con il n. 08/039/010/6900. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del Codice Civile, dall'art. 2 della Legge 59/92 e nello statuto sociale confermiamo il rispetto dei principi di solidarietà e mutualità, assegnando ai Soci abitazioni di qualità e personalizzate, con impianti ad alta efficienza energetica, e con un buon rapporto costo/qualità, sempre nella condizione della prevalenza di cui all'art. 2513 del Codice Civile.

Ricordiamo, inoltre, il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 2514 del Codice Civile con particolare riferimento alla indivisibilità delle riserve, nonché la previsione sulla devoluzione dell'utile di esercizio.

Nell'ammissione dei Soci sono state adottate procedure e criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta (art. 2527 primo comma del Codice Civile) e nei rapporti sociali è stata rispettata la normativa dello Statuto Sociale e la procedura contenuta nell'art. 2528 del Codice Civile.

Ai sensi degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile la Società ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei Soci del 100% per l'esercizio chiuso al 31/12/2017 e del 75% per quello chiuso al 31/12/2018 - (totale voce A1 del conto economico) continuando perciò, dal 24/03/2005, ad essere iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente al n. A128924, alla Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione.

	Esercizio 2018		Esercizio 2017	
	€	%	€	%
Valore degli alloggi assegnati ai soci	1.353.284	75	2.524.888	100
Valore degli alloggi venduti a terzi non soci	456.760	25	--	--
Totale valore alloggi assegnati/alienati	1.810.044	100	2.524.888	100

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 5, codice civile.

Dall'esame del bilancio 2018, si riconfermano dati e indicatori in generale rassicuranti e che non hanno subito concreti scostamenti in negativo rispetto al 2017.

Il totale dei debiti del passivo dello Stato Patrimoniale rappresenta il 47,80% del patrimonio netto e il 73,33% del valore delle rimanenze finali degli immobili destinati all'assegnazione ai Soci; un altro dato è costituito dal totale delle attività patrimoniali che sono 1,48 volte le passività (escluso il patrimonio netto) ovvero le passività sono il 67,66% del totale delle attività.

Informazioni art. 1 comma 125 Legge 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società attesta che nell'esercizio in corso non sono state ricevute somme di denaro a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio della cooperativa CO.ABI, il cui esercizio sociale chiude al 31/12/2018, è stato redatto in conformità alla vigente normativa del Codice Civile, come modificata dal D.Lgs. n. 6 del 17 gennaio 2003 e dal recente D.Lgs. n. 139 del 18 agosto 2015, ed interpretata ed integrata dai nuovi e/o aggiornati principi contabili emananti dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità).

Il bilancio d'esercizio, in quanto redatto in forma abbreviata, così come consentito dal vigente art. 2435-bis del codice civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, sono redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile.

Conseguentemente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis stesso;

- la nota integrativa, svolge una funzione esplicativa, in quanto fornisce un commento esplicativo dei dati presentati nello stato patrimoniale e nel conto economico, che per loro natura sono sintetici e quantitativi, e un commento delle variazioni rilevanti intervenute nelle voci tra un esercizio e l'altro, una funzione integrativa, in quanto contiene, in forma descrittiva, informazioni ulteriori di carattere qualitativo che per la loro natura non possono essere fornite dagli schemi di stato patrimoniale e conto economico, nonché una funzione complementare, in quanto l'art. 2423, co. 3, C.C., prevede l'obbligatoria esposizione di informazioni complementari quando ciò è necessario ai fini della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Il nuovo comma 5 dell'art. 2435-bis C.C., relativo alla nota integrativa facente parte del bilancio in forma abbreviata, stabilisce che "Fermo restando le indicazioni richieste dal terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 2423, dal

secondo e quinto comma dell'articolo 2423-ter, dal secondo comma dell'articolo 2424, dal primo comma, numeri 4) e 6), dell'articolo 2426, la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427, numeri 1), 2), 6), per quest'ultimo limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica, 8), 9), 13), 15), per quest'ultimo anche omettendo la ripartizione per categoria, 16), 22-bis), 22-ter), per quest'ultimo anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici, 22quater), 22)sexies), per quest'ultimo anche omettendo l'indicazione del luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato, nonché dal primo comma dell'art. 2427-bis, numero 1".

- poiché la cooperativa si avvale dell'esonero della relazione sulla gestione, sono state indicate nella presente nota integrativa le informazioni richieste dai nn. 3) e 4) dell'art. 2428, oltre a quelle informazioni specifiche per le società cooperative, che, nell'ipotesi di redazione del bilancio in forma ordinaria, dovrebbero essere contenute nella relazione sulla gestione.

Stato patrimoniale e Conto economico

Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C., lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- nel rispetto dell'art. 2423-ter, C.C., è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- inoltre, tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente
- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio (art. 2423, C.C.), tenendo altresì conto del nuovo principio generale della rilevanza, introdotto dal D.Lgs. 139/2015 e contenuto nel comma 4 dell'art. 2423 C.C., a norma del quale, pur rispettando gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili, "non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta".

Inoltre, sono stati osservati i principi di redazione del bilancio enunciati nell'art. 2423-bis, C.C.

Pertanto:

- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute;
- la valutazione delle singole voci del bilancio è stata effettuata secondo i criteri generali della prudenza, dell'inerenza, della competenza economico-temporale e nella prospettiva della continuità aziendale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (cd. "principio della sostanza economica"), secondo il nuovo punto 1-bis dell'art. 2423-bis, C.C., introdotto dal D. Lgs. 139/2015, ossia privilegiando, se del caso, la sostanza rispetto alla forma giuridica;
- i costi e i ricavi esposti comprendono le rilevazioni di fine esercizio, che trovano riscontro nelle contropartite dello stato patrimoniale; in relazione a ciò, sono stati inclusi utili solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente a tale data.

Criteri di valutazione applicati

Nella individuazione, rilevazione, valutazione, classificazione ed esposizione delle operazioni in bilancio, non sono stati operati cambiamenti di principi contabili, né su base volontaria, né a seguito di nuove disposizioni legislative o dei nuovi principi contabili OIC.

In ossequio alla richiesta di cui all'art. 2427, n. 1 C.C., i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio chiuso al 31/12/2018 sono quelli descritti nel prosieguo.

ATTIVO

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

IMMOBILIZZAZIONI

Si indicano di seguito i criteri di valutazione e i prospetti inerenti alle voci che compongono le immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	625	45.150	7.767	53.542
Variazioni nell'esercizio				

Totale variazioni	-250	-2.325	2.582	7
Valore di fine esercizio				
Valore di bilancio	375	42.825	10.349	53.549

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione economica e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile, secondo lo schema sotto riportato:

Descrizione	Metodo d'ammortamento (a quote costanti)	Coefficienti di ammortamento
Programmi Software		20%

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72 così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI – MOVIMENTI

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio	
Valore di bilancio	625
Variazioni nell'esercizio	
Totale variazioni	-250
Valore di fine esercizio	
Valore di bilancio	375

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto compresi gli oneri accessori e al netto dei fondi ammortamento; sono state costantemente ammortizzate in ogni esercizio e tenendo conto della loro "durata economica", secondo lo schema sotto riportato:

	Descrizione	Coefficienti di ammortamento
Fabbricati		3%
Mobili ufficio		12%
Macchine ufficio elettroniche		20%
Mobili e arredi		10%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

--	--	--	--	--

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	42.986	87	2.077	45.150
Variazioni nell'esercizio				
Totale variazioni	-1.857	-87	-381	-2.325
Valore di fine esercizio				
Valore di bilancio	41.129		1.696	42.825

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Relativamente allo scorporo contabile del terreno dal fabbricato soprastante, disposto dal D.L. 223/2006 modificato dal D.L. 118/2007, a partire dall'esercizio 2006, la cooperativa ha provveduto alla cessazione della procedura di ammortamento sul valore del terreno.

La verifica dei valori di iscrizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali non ha comportato obblighi di procedere ad alcuna svalutazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I cespiti completamente ammortizzati restano iscritti fino al momento della loro dismissione.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni possedute dalla Cooperativa, iscritte fra le immobilizzazioni, sono relative a quote sociali in cooperative e consorzi cooperativi al fine di un miglior raggiungimento dello scopo sociale e sono iscritte in base al costo di acquisto o di sottoscrizione ai sensi del punto 1 dell'art. 2426 del Codice Civile e sono di seguito elencate:

COOP. COFRA	€ 1.059
IMMOBILIARE CONF COOPERATIVE	€ 1.548
PARTNER SOC. COOP.	€ 258
COOP. CULTURALE IN PIAZZA	€ 347
SOC. COOP. CIULTURA POPOLARE	€ 250
CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE	€ 3.305
BOTTEGA DEI SERVIZI SOC. COOP	€ 1.000
EMILBANCA CREDITO COOPERATIVO	€ 2.582

Non si possiedono partecipazioni in valuta estera.

	Partecipazioni in altre imprese
Valore di inizio esercizio	
Valore di bilancio	7.767
Variazioni nell'esercizio	
Totale variazioni	2.582
Valore di fine esercizio	

Valore di bilancio	10.349
--------------------	--------

Commento in merito alle immobilizzazioni finanziarie

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

L'entità delle quote di partecipazione possedute, esclude la possibilità di considerare controllate e/o collegate le società emittenti ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valori superiori al loro fair value.

ATTIVO CIRCOLANTE

Si indicano di seguito i criteri di valutazione, prospetti e relativi commenti inerenti alle voci che compongono l'attivo circolante.

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio è pari ad euro 7.655.523 ed è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	31.12.2018
Rimanenze	7.137.782
Crediti	472.331
Disponibilità liquide	45.410
Totale	7.655.523

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	5.643.817	5.643.817
Variazione nell'esercizio	1.493.965	1.493.965
Valore di fine esercizio	7.137.782	7.137.782

ANALISI DELLE VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Ai sensi del n. 9 dell'art. 2426 del c.c. le rimanenze vengono iscritte in base ai costi specifici sostenuti nell'anno per ogni singolo cantiere, comprendendo anche eventuali oneri accessori. A fine esercizio vengono desunti i costi generali da attribuire ad ogni distinto cantiere. Nel rispetto del principio contabile OIC 13 sono stati imputati alle rimanenze anche oneri finanziari relativi ai mutui contratti per la costruzione dei fabbricati.

CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dal nuovo art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

	Crediti verso soci iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	151.118	383.614	690	535.422
Variazione nell'esercizio	20.779	-208.688	124.818	-63.091
Valore di fine esercizio	171.897	174.926	125.508	472.331

Rappresentano la globalità dei crediti inerenti l'attività della cooperativa:

- Crediti verso Soci € 171.897
- Crediti tributari € 174.926
- Altri crediti € 125.508

SUDDIVISIONE CREDITI PER AREA GEOGRAFICA

Con riferimento alla ripartizione in base all'area geografica, si precisa che tutti i crediti sono relativi all'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6 del codice civile)

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilita' liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e il saldo rappresenta il valore alla data di chiusura dell'esercizio.

	Depositi bancari e postali	Carta Prepagata	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilita' liquide
Valore di inizio esercizio	6.497	978	615	8.090
Variazioni nell'esercizio	37.500		-180	37.320
Valore di fine esercizio	43.997	978	435	45.410

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nella voce rate e risconti attivi sono iscritte le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuata in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18.

I risconti attivi relativi all'esercizio si riferiscono a oneri per fidejussioni rilasciate a Soci prenotatari, a premi su polizze assicurative, a spese bancarie e imposte sostitutive relative ai mutui accesi per sostenere i costi dei cantieri e a oneri di gestione.

I ratei attivi si riferiscono ad un rimborso da pervenire per oneri su fidejussione.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	480	18.146	18.626
Variazioni nell'esercizio	-456	8.807	8.351
Valore di fine esercizio	24	26.953	26.977

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Nel rispetto del principio contabile OIC 13 sono stati capitalizzati oneri finanziari relativi ai mutui contratti per la costruzione degli immobili come risulta dal prospetto sotto indicato.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Rimanenze	29.811

PASSIVO

Di seguito si descrivono le voci componenti il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2018.

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale: Il capitale sociale (voce AI del Passivo) è rappresentato dalle quote sottoscritte dai Soci e interamente versate. I Soci fanno parte della cooperativa secondo il principio della "porta aperta" per cui il capitale risulta variabile; alla data di chiusura del bilancio esso è così composto (articolo 2427, comma 1, n. 17, del Codice Civile) – valore nominale

- N.482 quote da €2,58

- N.127 quote da €15,49
- N. 30 quote da €18,07
- N.223 quote da €25,00
- N.256 quote da €25,82
- N. 2 quote da €28,40
- N. 2 quote da €41,31
- N. 5 quote da €51,64
- N. 1 quota da €103,29

Riserve statutarie: nelle riserve statutarie (voce AV del Passivo) sono iscritte le riserve previste dallo statuto, formate secondo condizioni, vincoli e modalità disciplinate dallo statuto stesso ne sono le riserve indivisibili ex art. 12 L. 904 /1977.

Altre riserve: questa posta (voce AVI del Passivo) accoglie tutte le altre riserve che non risultano iscritte nelle voci codificate del patrimonio netto.

Più precisamente, per quanto riguarda le riserve, si fa presente che, conformemente a quanto disposto dall'art. 2514 del codice civile e dallo statuto sociale, tutte le riserve indivisibili non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita della società, né all'atto del suo scioglimento.

	Valore di inizio esercizio	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	15.888		16.439
Riserve statutarie	2.479.632		2.482.320
Altre riserve			
Riserva da conguaglio utili in corso	1.914		1.916
Utile (perdita) dell'esercizio	2.771	960	960
Totale patrimonio netto	2.500.205	960	2.501.635

DISPONIBILITA' E UTILIZZO DEL PATRIMONIO NETTO

Nel seguente prospetto, a norma del punto 7-bis dell'art. 2427 c.c., si riportano le voci del patrimonio netto, specificando, per ciascuna, la natura e le possibilità di utilizzazione/distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei 3 precedenti esercizi:

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	16.439	B
Riserve statutarie	2.482.320	A, B
Altre riserve		
Varie altre riserve	1.916	A, B
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro		

- Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione:

--	--

Riserve	Valore
Riserva per conversione capitale in Euro	(1)
Riserva indivisibile ex art.12 Legge 904	2.482.320
	2.482.319

Riserve incorporate nel capitale sociale

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale: nulla.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi è stato costituito da tempo per criteri generali di prudenza. Nessuna variazione è intervenuta rispetto all'esercizio precedente

	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	23.110
Variazioni nell'esercizio	
Valore di fine esercizio	23.110

INFORMAZIONI SUL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

L'ammontare del debito maturato verso i lavoratori dipendenti al 31/12/2018, al netto degli anticipi corrisposti, è calcolato in conformita' alla vigente normativa – art. 2120 C.C. - e al contratto collettivo di lavoro.

Le quote di trattamento maturate sono soggette a rivalutazione in base agli indici.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	52.625
Variazioni nell'esercizio	855
Valore di fine esercizio	53.480

DEBITI

Nella valutazione dei debiti, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di valutare gli stessi al valore nominale, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall' art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Non esistono debiti in valuta estera.

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l' esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.091.219	390.910	2.482.129	537.634	1.944.495
Acconti	906.154	1.184.220	2.090.374	2.090.374	
Debiti verso fornitori	625.145	(118.235)	506.910	506.910	
Debiti tributari	22.827	8.192	31.019	31.019	
Debiti verso istituti di previdenza	7.192	518	7.710	7.710	

e di sicurezza sociale					
Altri debiti	19.865	11.386	31.251	31.251	
Totale debiti	3.672.402	1.476.991	5.149.393	3.204.898	1.944.495

SUDDIVISIONE DEBITI PER AREA GEOGRAFICA

In relazione alla ripartizione dei debiti per area geografica, si precisa che sono solamente verso l'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6 c.c.).

DEBITI DI DURATA SUPERIORE AI 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c. 1 n. 6 del codice civile si attesta che i debiti con durata superiore ai 5 anni e debiti assistiti da garanzie reali sono i seguenti:

- Mutuo n. 1040473 – capitale residuo euro 56.842 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca..su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 30 e 17;
- Mutuo n. 1040476 – capitale residuo euro 38.653 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca..su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 29 e 45;
- Mutuo n. 45082 – importo accordato € 2.250.000,00 – importo al 31/12/18 € 1.199.000 stipulato con Emilbanca di Bologna in data 25/09/2017 per una durata complessiva di anni 15. L'ipoteca grava sugli appartamenti non ancora assegnati con atto notarile, facenti parte di due palazzine con 10 appartamenti cad, in coso di completamento a Molinella - Via Podgora, c.n. 1 e 1/A – distinti al N.C.E.U. al Foglio 178.
- Mutuo n. 1099461 dell'importo di € 400.000 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza in data 25/01/2018 per una durata complessiva di anni 10. L'ipoteca grava sulla porzione di fabbricato posto in Via Zauli Naldi, 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 174 – Mapp. 201 sub 5- 6 – 8 – 9 – 14 -15.
- Mutuo n. 1103678 dell'importo accordato di € 1.000.000 ed erogato al 31/12/18 per € 250.000, stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza in data 19/10/2018 per una durata complessiva di anni 10, e relativo al terreno distinto al Foglio 175 Part. 1676 – cantiere “9 Stelle”.

FINANZIAMENTO SOCI

Non sono stati effettuati finanziamenti dai soci alla societa'.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti in conformità al principio contabile OIC 18. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	11.155
Variazione nell'esercizio	(2.724)
Valore di fine esercizio	8.431

VARIAZIONI E INFORMAZIONI RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce Ratei passivi comprende i costi relativi agli interessi passivi sui mutui e al saldo dell'imposta sostitutiva sul trattamento di fine rapporto.

La voce Risconti passivi si riferisce a canoni di locazione già fatturati ma di competenza dell'esercizio successivo.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425 bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza. Per quanto riguarda la cessione di beni i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I proventi derivanti dagli appartamenti locati e dalle assegnazioni in godimento a termine e permanente vengono

riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non esistono ricavi e proventi né costi ed oneri relativi ad operazioni in valuta.

Il valore dei ricavi risultante dalle assegnazioni degli immobili e dalle prestazioni (voce A1 del conto economico) pari a € 1.810.044, ha subito una leggera diminuzione, dovuta allo stato di avanzamento dei lavori nei cantieri in corso.

Si riporta il prospetto dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	1.810.044	2.524.888	(714.844)
Var. dei lavori in corso su ord.	1.493.964	1.735.456	(241.492)
Altri ricavi e proventi	15.410	20.764	(5.354)
Totali	3.319.418	4.281.108	(961.690)

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono iscritti in bilancio per competenza e secondo natura, al netto di resi abbuoni, sconti o premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizio continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi e oneri finanziari (voce C del Conto Economico) è composta da:

- Interessi attivi su depositi bancari
- Interessi attivi diversi
- Interessi passivi su debiti di c/c bancari
- Interessi passivi su mutui
- Spese per gestione depositi bancari e mutui

COMPOSIZIONE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DAI DIVIDENDI

La società non ha conseguito, nel corso dell'esercizio, proventi da partecipazioni diversi dai dividendi né dividendi.

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI.

Non si rilevano elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali nel corso dell'esercizio.

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI COSTO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si sono verificati nel corso dell'esercizio elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

	IRES	IRAP
Saldo al 31/12/2017	6.100	2.386
Variazioni	1.478	2.664
Saldo al 31/12/2018	7.578	5.050

Fiscalità differita/anticipata

Non sono presenti variazioni fiscali temporanee di importo significativo e pertanto non si è proceduto a rilevare la fiscalità differita.

ALTRE INFORMAZIONI

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003), adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui all'art. 2427, co. 1, n. 15, C.C., ai sensi del nuovo art. 2435-bis C.C., si precisa che nel corso dell'esercizio il numero dei dipendenti impiegati presso la nostra società è aumentato di un'unità e pertanto alla data di chiusura dell'esercizio è pari a 3.

COMPENSI AMMINISTRATORI E REVISORE LEGALE DEI CONTI

Fornisce l'ammontare dei compensi lordi concessi agli amministratori e al revisore legale dei conti, cumulativamente per ciascuna categoria:

--	--	--

Compensi a amministratori	Compensi a revisore legale dei conti	Totale compensi amministratori e revisore legale dei conti
9.978	6.252	16.230

STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA' – art. 2427 co.1, n. 19, C.C.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

In conformita' con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passivita' potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Garanzie	8.066.480
di cui reali	5.131.500

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1 C.C.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1 C.C.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente e per consentire di fare corrette valutazioni e prendere decisioni appropriate.

INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS C.C.

La società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428, N. 3 e 4, C.C.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2435-bis, co. 7, C.C., la cooperativa dichiara che:

- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di altra società fiduciaria o di interposta persona;
- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI

Tutte le operazioni poste in essere, direttamente o indirettamente dalla Cooperativa, risultano dalle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato economico dell'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2018	Euro	960
3% a Fondo sviluppo SpA (fondi mutualistici art.11 Legge 59/92)	Euro	29
Residuo a fondo riserva legale indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 Legge 904/77	Euro	931

Signori Soci e Delegati,

poniamo alla Vostra approvazione il presente bilancio chiuso al 31/12/2018, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Pier Antonio Rivola

Dichiarazione di conformità del bilancio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL BILANCIO

Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai Soci e quanto è stato codificato in formato XBRL

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Faenza, 26/03/2019

Dati anagrafici	
denominazione	CO.ABI - SOC. COOP.
sede	VIA CAVOUR 30 48018 Faenza (RA)
capitale sociale	16.605,98
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	RA
partita IVA	00652410390
codice fiscale	81008850398
numero REA	RA95135
forma giuridica	Societa' Cooperativa
settore di attività prevalente (ATECO)	
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A128924

	31/12/2019	31/12/2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	125	375
II - Immobilizzazioni materiali	40.517	42.825
III - Immobilizzazioni finanziarie	10.349	10.349
Totale immobilizzazioni (B)	50.991	53.549
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	6.171.457	7.137.782
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	323.012	471.499
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate		
Totale crediti	323.012	471.499
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	8.869	45.410
Totale attivo circolante (C)	6.503.338	7.654.691
D) Ratei e risconti	24.350	26.977
Totale attivo	6.578.679	7.735.217
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.606	16.439
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale		
V - Riserve statutarie	2.483.251	2.482.320
VI - Altre riserve	1.917	1.915
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.342	960
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	2.505.116	2.501.634

B) Fondi per rischi e oneri	23.110	23.110
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	60.501	53.480
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.794.797	3.204.067
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.182.947	1.944.495
Totale debiti	3.977.744	5.148.562
E) Ratei e risconti	12.208	8.431
Totale passivo	6.578.679	7.735.217

	31/12/2019	31/12/2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.936.524	1.810.044
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(966.325)	1.493.964
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(966.325)	1.493.964
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
altri	33.720	15.410
Totale altri ricavi e proventi	33.720	15.410
Totale valore della produzione	3.003.919	3.319.418
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.682.128	2.999.693
7) per servizi	96.894	92.845
8) per godimento di beni di terzi		285
9) per il personale		
a) salari e stipendi	91.516	87.736
b) oneri sociali	26.080	19.161
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	7.184	7.416
c) trattamento di fine rapporto	7.184	7.416
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
Totale costi per il personale	124.780	114.313
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.839	2.823
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	530	325
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.309	2.498
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.839	2.823
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	38.075	36.525
Totale costi della produzione	2.944.716	3.246.484
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	59.203	72.934
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		

da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	2	
Totale proventi da partecipazioni	2	
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	597	1.006
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	597	1.006
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	47	3
Totale proventi diversi dai precedenti	47	3
Totale altri proventi finanziari	644	1.009
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	45.058	60.355
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.058	60.355
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(44.412)	(59.346)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	14.791	13.588
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.449	12.628
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate		
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.449	12.628
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.342	960

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, assieme alla pesente Nota Integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 3.342.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2019 e' stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilita' (OIC).

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I principali fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2019, sono i seguenti:

Sono state assegnate con atto notarile tutte le villette degli interventi edilizi denominati ROSE A e B: due villette nelle Rose A e 4 villette nelle Rose B.

Sempre a Faenza in Via Boschi, sono state prenotate tutte le 14 villette degli interventi denominati "5 STELLE" e "9 STELLE" con i lavori regolarmente in corso.

Per quanto riguarda l'intervento di rigenerazione urbana di Molinella, sono stati completati i lavori della palazzina 1 e assegnati in proprietà tutti i 10 appartamenti.

Nella palazzina 2 sono quasi completati tutti i lavori tranne le finiture interne di due appartamenti; dei 10 appartamenti 4 sono stati assegnati con atto notarile e 2 prenotati.

Nell'area residua destinata alla costruzione delle villette, è in fase conclusiva l'iter di approvazione del permesso di costruire, con l'idea di procedere a inizio estate alla costruzione delle prime 2 villette delle 9 in progetto.

Le prospettive

A brevissimo partirà la costruzione di 2 delle 9 villette di Molinella. L'idea è quella di realizzarne poche, in attesa di nuove prenotazioni; rimanere fermi in attesa di prenotazioni sulla carta sembra non riscuotere interesse sul mercato di Molinella. In altre parole la gente, per prenotare, vuole vedere i lavori in corso...

È in fase di definizione un intervento di recupero e di nuova costruzione in via Costa a Faenza. Si tratta di un fabbricato esistente diviso in 3 appartamenti con un grande giardino. Il fabbricato viene ristrutturato e il giardino frazionato, per ricavarne 2 lotti su cui costruire 2 villette. Vista la zona di pregio, sono già state sottoscritte delle proposte di acquisto per l'intero fabbricato e c'è un serio interesse per una villetta.

E' in fase di definizione l'intervento sull'area di villa Ghilana, dove si prevede, in una prima fase, la vendita della villa e il recupero dei fabbricati retrostanti.

Sono già in fase di promozione altri 3 interventi: 5 villette a Errano, 5 villette in via Cesarolo, dietro l'ex Consorzio agrario e la ristrutturazione di un immobile per ricavarne 4 appartamenti autonomi con posto auto privato in centro storico.

Dopodiché, in uno scenario così incerto ma pieno di opportunità, rassicurati dalla considerazione di cui CO.ABI gode presso gli operatori, che continuano a proporre iniziative, si rimane pronti a valutare ogni possibilità.

Profilo e Attività svolte

La Vostra Società appartiene al settore delle cooperative edilizie di abitazione ed è una cooperativa esclusivamente monosettoriale – solo abitazioni. Aderisce alla ConfCooperative Italiane/Federabitazione ed è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi presso il Ministero dello Sviluppo Economico con il n. 08/039/010/6900. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del Codice Civile, dall'art. 2 della Legge 59/92 e nello statuto sociale confermiamo il rispetto dei principi di solidarietà e mutualità, assegnando ai Soci abitazioni di qualità e personalizzate, con impianti ad alta efficienza energetica, e con un buon rapporto costo/qualità, sempre nella condizione della prevalenza di cui all'art. 2513 del Codice Civile.

Ricordiamo, inoltre, il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 2514 del Codice Civile con particolare riferimento alla indivisibilità delle riserve, nonché la previsione sulla devoluzione dell'utile di esercizio.

Nell'ammissione dei Soci sono state adottate procedure e criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta (art. 2527 primo comma del Codice Civile) e nei rapporti sociali è stata rispettata la normativa dello Statuto Sociale e la procedura contenuta nell'art. 2528 del Codice Civile.

Ai sensi degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile la Società ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei Soci del 75% per l'esercizio chiuso al 31/12/2018 e del 100% per quello chiuso al 31/12/2019 - (totale voce A1 del conto

economico) continuando perciò, dal 24/03/2005, ad essere iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente al n. A128924, alla Categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione.

	Esercizio 2019		Esercizio 2018	
	€.	%	€.	%
Valore degli alloggi assegnati ai soci	3.936.524	100	1.353.284	75
Valore degli alloggi venduti a terzi non soci	--	-	456.760	25
Totale valore alloggi assegnati/alienati	3.936.524	100	1.810.044	100

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 5, codice civile.

Dall'esame del bilancio 2019, si riconfermano dati e indicatori in generale rassicuranti e che evidenziano un discreto miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Il totale dei debiti del passivo dello Stato Patrimoniale rappresenta il 61,50% del patrimonio netto e il 66% del valore delle rimanenze finali degli immobili destinati all'assegnazione ai Soci; un altro dato è costituito dal totale delle attività patrimoniali che sono 1,61 volte le passività (escluso il patrimonio netto) ovvero le passività sono il 61,92% del totale delle attività.

Informazioni art. 1 comma 125 Legge 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società attesta che nell'esercizio in corso non sono state ricevute somme di denaro a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio della cooperativa CO.ABI, il cui esercizio sociale chiude al 31/12/2019, è stato redatto in conformità alla vigente normativa del Codice Civile, come modificata dal D.Lgs. n. 6 del 17 gennaio 2003 e dal recente D.Lgs. n. 139 del 18 agosto 2015, ed interpretata ed integrata dai nuovi e/o aggiornati principi contabili emananti dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) ed emanati in data 22/12/2016 e successivamente emendati.

Il bilancio d'esercizio, in quanto redatto in forma abbreviata, così come consentito dal vigente art. 2435-bis del codice civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, sono redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile.

Conseguentemente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis stesso;
- la nota integrativa, svolge una funzione esplicativa, in quanto fornisce un commento esplicativo dei dati presentati nello stato patrimoniale e nel conto economico, che per loro natura sono sintetici e quantitativi, e un commento delle variazioni rilevanti intervenute nelle voci tra un esercizio e l'altro, una funzione integrativa, in quanto contiene, in forma descrittiva, informazioni ulteriori di carattere qualitativo che per la loro natura non possono essere fornite dagli schemi di stato patrimoniale e conto economico, nonché una funzione complementare, in quanto l'art. 2423, co. 3, C.C., prevede l'obbligatoria esposizione di informazioni complementari quando ciò è necessario ai fini della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Il nuovo comma 5 dell'art. 2435-bis C.C., relativo alla nota integrativa facente parte del bilancio in forma abbreviata, stabilisce che "Fermo restando le indicazioni richieste dal terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 2423, dal secondo e quinto comma dell'articolo 2423-ter, dal secondo comma dell'articolo 2424, dal primo comma, numeri 4) e 6), dell'articolo 2426, la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal primo comma

dell'articolo 2427, numeri 1), 2), 6), per quest'ultimo limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica, 8), 9), 13), 15), per quest'ultimo anche omettendo la ripartizione per categoria, 16), 22-bis), 22-ter), per quest'ultimo anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici, 22quater), 22sexies), per quest'ultimo anche omettendo l'indicazione del luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato, nonché dal primo comma dell'art. 2427-bis, numero 1".

- poiché la cooperativa si avvale dell'esonero della relazione sulla gestione, sono state indicate nella presente nota integrativa le informazioni richieste dai nn. 3) e 4) dell'art. 2428, oltre a quelle informazioni specifiche per le società cooperative, che, nell'ipotesi di redazione del bilancio in forma ordinaria, dovrebbero essere contenute nella relazione sulla gestione.

Stato patrimoniale e Conto economico

Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C., lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- nel rispetto dell'art. 2423-ter, C.C., è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- inoltre, tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente
- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Tutti i valori riportati nella presente nota integrativa sono espressi in migliaia di euro.

Principi di redazione

Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio (art. 2423, C.C.), tenendo altresì conto del nuovo principio generale della rilevanza, introdotto dal D.Lgs. 139/2015 e contenuto nel comma 4 dell'art. 2423 C.C., a norma del quale, pur rispettando gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili, "non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta".

Inoltre, sono stati osservati i principi di redazione del bilancio enunciati nell'art. 2423-bis, C.C.

Pertanto:

- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute;
- la valutazione delle singole voci del bilancio è stata effettuata secondo i criteri generali della prudenza, dell'inerenza, della competenza economico-temporale e nella prospettiva della continuità aziendale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (cd. "principio della sostanza economica"), secondo il nuovo punto 1-bis dell'art. 2423-bis, C.C., introdotto dal D.Lgs. 139/2015, ossia privilegiando, se del caso, la sostanza rispetto alla forma giuridica;
- i costi e i ricavi esposti comprendono le rilevazioni di fine esercizio, che trovano riscontro nelle contropartite dello stato patrimoniale; in relazione a ciò, sono stati inclusi utili solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente a tale data.

Criteri di valutazione applicati

Nella individuazione, rilevazione, valutazione, classificazione ed esposizione delle operazioni in bilancio, non sono stati operati cambiamenti di principi contabili, né su base volontaria, né a seguito di nuove disposizioni legislative o dei nuovi principi contabili OIC.

In ossequio alla richiesta di cui all'art. 2427, n. 1 C.C., i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio chiuso al 31/12/2019 sono quelli descritti nel prosieguo.

Altre informazioni

In seguito all'insorgenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19 la Cooperativa si è avvalsa della facoltà di fruire della proroga, disposta ex lege dall'art. 106 del D.L. 18/2020 (Decreto "Cura Italia") per la convocazione dell'Assemblea entro il termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, introdotta in via temporanea dal legislatore per consentire alle società di completare in modo corretto e tempestivo l'iter di redazione ed approvazione del bilancio di esercizio.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Si indicano di seguito le variazioni e i prospetti inerenti alle voci che compongono le immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	375	106.249	10.349	116.973
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		63.424		63.424
Valore di bilancio	375	42.825	10.349	53.549
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	280	1		281
Ammortamento dell'esercizio	530	2.309		2.839
Totale variazioni	(250)	(2.308)		(2.558)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.879	106.250	10.349	121.478
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.754	65.733		70.487
Valore di bilancio	125	40.517	10.349	50.991

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione economica e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile, secondo lo schema sotto riportato:

Tipo Bene	% Ammortamento
Programmi Software	20%

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
125	375	(250)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo			375					375
Valore di bilancio			375					375
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni			280					280

Ammortamento dell'esercizio			530				530
Altre variazioni							
Totale variazioni			(250)				(250)
Valore di fine esercizio							
Costo			4.879				4.879
Valore di bilancio			125				125

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto compresi gli oneri accessori e al netto dei fondi ammortamento; sono state costantemente ammortizzate in ogni esercizio e tenendo conto della loro "durata economica", secondo lo schema sotto riportato:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Mobili ufficio	12%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredi	10%

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
40.517	42.825	(2.308)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Relativamente allo scorporo contabile del terreno dal fabbricato soprastante, disposto dal D.L. 223/2006 modificato dal D.L. 118/2007, a partire dall'esercizio 2006, la cooperativa ha provveduto alla cessazione della procedura di ammortamento sul valore del terreno.

La verifica dei valori di iscrizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali non ha comportato obblighi di procedere ad alcuna svalutazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I cespiti completamente ammortizzati restano iscritti fino al momento della loro dismissione.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	71.260	11.684		23.305		106.249
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.131	11.684		21.609		63.424
Svalutazioni						
Valore di bilancio	41.129			1.696		42.825
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1					1
Ammortamento dell'esercizio	1.856			453		2.309
Altre variazioni						
Totale variazioni	(1.855)			(453)		(2.308)
Valore di fine esercizio						

Costo	71.261	11.684		23.305		106.250
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	31.987	11.684		22.062		65.733
Svalutazioni						
Valore di bilancio	39.274			1.243		40.517

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni possedute dalla Cooperativa, iscritte fra le immobilizzazioni, sono relative a quote sociali in cooperative e consorzi cooperativi al fine di un miglior raggiungimento dello scopo sociale e sono iscritte in base al costo di acquisto o di sottoscrizione ai sensi del punto 1 dell'art. 2426 del Codice Civile e sono di seguito elencate:

COOP. COFRA	€ 1.059
IMMOBILIARE CONFCOOPERATIVE	€ 1.548
PARTNER SOC. COOP.	€ 258
COOP. CULTURALE IN PIAZZA	€ 347
SOC. COOP. CIULTURA POPOLARE	€ 250
CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE	€ 3.305
BOTTEGA DEI SERVIZI SOC. COOP	.€ 1.000

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
10.349	10.349	

Movimenti di partecipazioni.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo					10.349	10.349		
Valore di bilancio					10.349	10.349		
Variazioni nell'esercizio								
Valore di fine esercizio								
Costo					10.349	10.349		
Valore di bilancio					10.349	10.349		

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

L'entità delle quote di partecipazione possedute, esclude la possibilità di considerare controllate e/o collegate le società emittenti ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valori superiori al loro fair value.

Attivo circolante

Si indicano di seguito i criteri di valutazione, prospetti e relativi commenti inerenti alle voci che compongono l'attivo circolante.

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio è pari ad euro 6.503.338 ed è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	31.12.2019
Rimanenze	6.171.457
Crediti	323.012
Disponibilita' liquide	8.689
Totale	6.503.338

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.171.457	7.137.782	(966.325)

Ai sensi del n. 9 dell'art. 2426 del c.c. le rimanenze vengono iscritte in base ai costi specifici sostenuti nell'anno per ogni singolo cantiere, comprendendo anche eventuali oneri accessori. A fine esercizio vengono desunti i costi generali da attribuire ad ogni distinto cantiere. Nel rispetto del principio contabile OIC 13 sono stati imputati alle rimanenze anche oneri finanziari relativi ai mutui contratti per la costruzione dei fabbricati.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.137.782	(966.325)	6.171.457
Totale rimanenze	7.137.782	(966.325)	6.171.457

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dal nuovo art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
323.012	471.499	(148.487)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Rappresentano la globalità dei crediti inerenti l'attività della cooperativa:

- Crediti verso Soci € 153.474
- Crediti Tributari € 49.520
- Altri crediti € 120.016

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	171.897	(18.423)	153.474	153.474		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	174.769	(125.248)	49.521	49.521		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	124.833	(4.817)	120.016	120.016		

Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	471.499	(148.487)	323.012	323.011		
--	---------	-----------	---------	---------	--	--

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Con riferimento alla ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica, si precisa che tutti i crediti sono relativi all'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e il saldo rappresenta il valore alla data di chiusura dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.869	45.410	(36.541)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	43.997	(36.667)	7.330
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	1.413	127	1.540
Totale disponibilità liquide	45.410	(36.541)	8.869

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
24.350	26.977	(2.627)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo in conformità al principio contabile OIC 18.

I risconti attivi relativi all'esercizio si riferiscono a oneri per fidejussioni rilasciate a Soci a garanzia dei versamenti in conto prenotazione alloggi, a premi su polizze assicurative, a spese bancarie e imposte sostitutive relative ai mutui accesi per sostenere i costi dei cantieri e a oneri e spese di gestione.

I ratei attivi si riferiscono ad un rimborso da pervenire da part di E-Distribuzione e ad un credito dell'imposta sostitutiva sul TFR.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	24	26.953	26.977
Variazione nell'esercizio	136	(2.763)	(2.627)
Valore di fine esercizio	160	24.190	24.350

Oneri finanziari capitalizzati

Nel rispetto del principio contabile OIC 13, nell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari relativi ai mutui contratti per la costruzione degli immobili, come risulta dal prospetto sotto indicato

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	25.238
Totale	25.238

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si descrivono le voci che compongono il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2019.

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.505.116	2.501.634	3.482

Il Patrimonio netto è così composto:

Capitale sociale: il capitale sociale (voce A1 del Passiv) è rappresentato dalle quote sottoscritte dai Soci e interamente versate. I Soci fanno parte della cooperativa secondo il principio della "porta aperta" per cui il capitale risulta variabile. Alla data di chiusura del bilancio esso è così composto (art. 2427, comma 1, n. 17, del C.C.) - valore nominale

- N.	479 quote da €	2,58
- N.	127 quote da €	15,49
- N.	30 quote da €	18,07
- N.	230 quote da €	25,00
- N.	256 quote da €	25,82
- N.	2 quote da €	28,40
- N.	2 quote da €	41,31
- N.	5 quote da €	51,64
- N.	1 quota da €	103,29

Riserve statutarie: nelle riserve statutarie (voce AV del Passivo) sono iscritte le riserve previste dallo statuto, formate secondo condizioni, vincoli e modalità disciplinate dallo statuto stesso e sono le riserve indivisibili ex art. 12 L. 904/1977.

Altre riserve: questa posta (voce AVI del Passivo) accoglie tutte le altre riserve che non risultano iscritte nelle voci codificate del patrimonio netto.

Più precisamente, per quanto riguarda le riserve, si fa presente che, conformemente a quanto disposto dall'art. 2514 del codice civile e dallo statuto sociale, tutte le riserve indivisibili non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita della società, né all'atto del suo scioglimento.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto, a norma del punto 7-bis dell'art. 2427 c.c., si riportano le voci del patrimonio netto, specificando, per ciascuna, la natura e le possibilità' di utilizzazione/distribuibilità' e l'avvenuta utilizzazione nei 3 precedenti esercizi:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	16.606		B			
Riserva legale						
Riserve statutarie	2.483.251		A,B			
Altre riserve						
Riserva da conguaglio utili in corso	1.703		A,B			
Varie altre riserve	214					
Totale altre riserve	1.917					
Totale	2.501.774					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Altre ...	214		A,B			
Totale	214					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

- Rserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione:

- Riserva indivisibile ex art. 12 Legge 904 € 2.483.251

Fondi per rischi e oneri

Il Fondo rischi è stato costituito da tempo per criteri generali di prudenza. Nessuna variazione è intervenuta rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
23.110	23.110	

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				23.110	23.110
Variazioni nell'esercizio					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio				23.110	23.110

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, è calcolato in conformità alla vigente normativa - art. 2120 C.C e al contratto collettivo di lavoro.

Le quote di trattamento maturate sono soggette a rivalutazione in base agli indici.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
60.501	53.480	7.021

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	53.480
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7.021
Totale variazioni	7.021
Valore di fine esercizio	60.501

Debiti

Nella valutazione dei debiti, la cooperativa, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di valutare gli stessi al valore nominale, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall' art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Non esistono debiti in valuta estera.

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.977.744	5.148.562	(1.170.818)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	2.482.129	(947.175)	1.534.954	352.008	1.182.947	
Acconti	2.090.374	63.426	2.153.800	2.153.800		
Debiti verso fornitori	506.235	(275.764)	230.471	230.471		
Debiti tributari	30.862	(5.847)	25.015	25.015		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.710	599	8.309	8.309		
Altri debiti	31.251	(6.056)	25.195	25.195		
Totale debiti	5.148.562	(1.170.818)	3.977.744	2.794.798	1.182.947	

Suddivisione debiti per area geografica

In relazione alla ripartizione dei debiti per area geografica, si precisa che sono solamente verso l'Italia (articolo 2427, primo comma, n. 6 c.c.)

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c. 1 n. 6 del codice civile si attesta che i debiti con durata superiore ai 5 anni e debiti assistiti da garanzie reali sono i seguenti:

- Mutuo n. 1040473 – capitale residuo euro 49.968 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca..su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 30 e 17;
- Mutuo n. 1040476 – capitale residuo euro 33.978 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza, in data 05/05/2006 e con scadenza 10/07/2026 con ipoteca..su appartamento posto a Lugo – Via Nervesa della Battaglia, 13 distinto al N.C.E.U. al Foglio 117 – Mapp. 1507 sub 29 e 45;
- Mutuo n. 45082 – importo al 31/12/19 - € 649.000 stipulato con Emilbanca di Bologna in data 25/09/2017 per una durata complessiva di anni 15. L'ipoteca grava sui 6 appartamenti non ancora assegnati con atto notarile, facenti parte di una palazzina con 10 appartamenti a Molinella - Via Podgora, c.n. 1 - distinti al N.C.E.U. al Foglio 178.
- Mutuo n. 1099461 dell'importo di € 200.000 stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza in data 25/01/2018 per una durata complessiva di anni 10. L'ipoteca grava sulla porzione di fabbricato posto in Via Zauli Naldi, 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 174 – Mapp. 201 sub 6 – 8 e 14.
- Mutuo n. 1103678 dell'importo accordato di € 1.000.000 ed erogato al 31/12/19 per € 250.000, stipulato con la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese di Faenza in data 19/10/2018 per una durata complessiva di anni 10, e relativo all'intervento edilizio denominato "9 stelle" - distinto al Foglio 175 Part. 1676.

	Ammontare
--	-----------

Debiti di durata residua superiore a cinque anni	
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	1.182.947
Totale debiti assistiti da garanzie reali	1.182.947
Debiti non assistiti da garanzie reali	2.794.797
Totale	3.977.744

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.182.947			1.182.947	352.007	1.534.954
Acconti					2.153.800	2.153.800
Debiti verso fornitori					230.471	230.471
Debiti tributari					25.015	25.015
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					8.309	8.309
Altri debiti					25.195	25.195
Totale debiti	1.182.947			1.182.947	2.794.797	3.977.744

Finanziamento Soci

Non sono stati effettuati finanziamenti dai soci alla società'.

Ratei e risconti passivi

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti in conformità al principio contabile OIC 18.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
12.208	8.431	3.777

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	1.616	6.815	8.431
Variazione nell'esercizio	250	3.527	3.777
Valore di fine esercizio	1.866	10.342	12.208

La voce Ratei passivi comprende i costi relativi agli interessi passivi sui mutui e al saldo dei contributi INAIL.

La voce Risconti passivi si riferisce a canoni di locazione già fatturati ma di competenza dell'esercizio successivo.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425 bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza. Per quanto riguarda la cessione di beni i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I proventi derivanti dagli appartamenti locati e dalle assegnazioni in godimento a termine e permanente vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non esistono ricavi e proventi né costi ed oneri relativi ad operazioni in valuta.

Il valore dei ricavi risultante dalle assegnazioni degli immobili e dalle prestazioni (voce A1 del conto economico) pari a € 3.936.524, evidenzia un discreto incremento dovuto al completamento dei lavori delle abitazioni e ai successivi atti di assegnazione in proprietà con rogito notarile.

Si riporta il prospetto dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.003.919	3.319.418	(315.499)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.936.524	1.810.044	2.126.480
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(966.325)	1.493.964	(2.460.289)
Altri ricavi e proventi	33.720	15.410	18.310
Totale	3.003.919	3.319.418	(315.499)

Costi della produzione

I costi della produzione sono iscritti in bilancio per competenza e secondo natura, al netto di resi abbuoni, sconti o premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizio continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.944.716	3.246.484	(301.768)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.682.128	2.999.693	(317.565)
Servizi	96.894	92.845	4.049
Godimento di beni di terzi		285	(285)
Salari e stipendi	91.516	87.736	3.780
Oneri sociali	26.080	19.161	6.919
Trattamento di fine rapporto	7.184	7.416	(232)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	530	325	205
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.309	2.498	(189)
Oneri diversi di gestione	38.075	36.525	1.550
Totale	2.944.716	3.246.484	(301.768)

Proventi e oneri finanziari

La voce proventi e oneri finanziari (voce C del Conto Economico) è composta da:

- Interessi attivi su depositi bancari
- Interessi attivi diversi
- Interessi passivi su debiti di c/c bancari
- Interessi passivi su mutui
- Spese per gestione depositi bancari e mutui

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(44.412)	(59.346)	14.934

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione	2		2
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	597	1.006	(409)
Proventi diversi dai precedenti	47	3	44
(Interessi e altri oneri finanziari)	(45.058)	(60.355)	15.297

Totale	(44.412)	(59.346)	14.934
---------------	-----------------	-----------------	---------------

Composizione dei proventi da partecipazioni diversi dai dividendi.

La società non ha conseguito, nel corso dell'esercizio, proventi da partecipazioni diversi dai dividendi, nè dividendi.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non si rilevano elementi di ricavo/costi di entità o incidenza eccezionali nel corso dell'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
11.449	12.628	(1.179)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	11.449	12.628	(1.179)
IRES	6.815	7.578	(763)
IRAP	4.634	5.050	(416)
Totale	11.449	12.628	(1.179)

Fiscalità differita / anticipata

Non sono presenti variazioni fiscali temporanee di importo significativo e pertanto non si è proceduto a rilevare la fiscalità differita.

Nota integrativa, altre informazioni

Altre informazioni

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003), adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

Dati sull'occupazione

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui all'art. 2427, co 1, n.015, C.C., ai sensi del nuovo art. 2435-bis C.C., si precisa che nel corso dell'esercizio il numero dei dipendenti impiegati presso la nostra società è pari a 3, invariato rispetto all'esercizio precedente.

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Impiegati	3	3	
Totale	3	3	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Compensi ad amministratori e revisore legale dei conti

Fornisce l'ammontare dei compensi lordi concessi agli amministratori e al revisore legale dei conti, cumulativamente per ciascuna categoria

Compensi Amministratori	Compenso Revisore Legale dei conti	Totale compensi Amministratori e Revisore legale dei conti
10.799	6.252	17.051

Strumenti finanziari emessi daalla Società - art. 2427 co. 1, n. 19, C.C.

La società non emesso strumenti finanziari partecipativi.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	6.855.590
di cui reali	4.491.500

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1 C.C.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1 C.C.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai fini di una completa ed adeguata informativa di bilancio, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni che attengono all'impatto degli eventi da Covid-19 sulla gestione aziendale.

L'attività della nostra Cooperativa è stata sospesa in ottemperanza ai decreti governativi. Sono inoltre state messe in atto tutte quelle misure necessarie alla prevenzione del contagio negli ambienti di lavoro a tutela della salute dei lavoratori (sanificazione degli ambienti, regole di distanziamento, smart working ecc...)

A seguito della situazione generata dalla diffusione della pandemia da Covid-19 è difficile esprimere previsioni precise e attendibili circa gli impatti e le ricadute per la nostra cooperativa sul piano economico e finanziario, nel prossimo futuro. Pur fiduciosi nelle prospettive future dell'attività, l'organo amministrativo continuerà a monitorare con estrema attenzione e tempestività l'evoluzione degli avvenimenti e gli effetti su eventuali squilibri economici, patrimoniali e finanziari della cooperativa, ponendo in essere tutte le misure ritenute necessarie per gestire eventuali criticità.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Informazioni richieste dall'art. 2428, n. 3 e 4, C.C.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2435-bis, co. 7, C.C., la cooperativa dichiara che:

- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di altra società fiduciaria o di interposta persona;
- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Tutte le operazioni poste in essere, direttamente o indirettamente dalla Cooperativa, risultano dalle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato economico dell'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	3.342
3% a Fondo Sviluppo SpA (Fondi mutualistici art. 11 Legge 59/92)	Euro	100
Residuo a fondo riserva legale indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 Legge 904/77	Euro	3242

Signori Soci e Delegati,
poniamo alla Vostra approvazione il presente bilancio chiuso al 31/12/2019, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Pier Antonio Rivola

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai Soci e quanto è stato codificato in formato XBRL

Data, 07/05/2020



Il sottoscritto Bertoni geom. Andrea nato a Faenza il 15.11.1960 C.F. : BRTNDR60S15D458P, con studio tecnico in Faenza viale Baccarini n. 82, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 999, in esecuzione all'incarico ricevuto dalla Società Cooperativa CO.ABI con sede legale in Faenza Via Cavour n. 30, di redigere una perizia asseverata relativa alla stima di un area potenzialmente edificabile denominata AREA GHILANA posta in Faenza, Via Firenze, a seguito della trasformazione urbanistica della stessa ad uso residenziale.

**** **** ****

- DESCRIZIONE DEL BENE ed IDENTIFICAZIONE CATASTALE -

Trattasi di area potenzialmente edificabile posta in Faenza Via Firenze, ricadente all'interno dell'Ambito A12 per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali – Rif. Scheda A04 Fiume Lamone - Via Firenze, e distinta al Catasto Terreni di detto Comune con la seguente intestazione:

- Bubani Laura nata a Bologna il 15.11.1989 - Proprietà per 1/1

Catasto Terreni - Foglio 171 Mappale 303 – Qualità Orto Irrig Classe 1 - Superficie Ha. 01.20.41 – R.D. €. 521,75 - R.A. €. 248,75, la porzione oggetto della presente stima è evidenziata con bordatura di colore rosso nell'allegata mappa catastale.

L'area in questione ha una superficie di circa 7130 mq. ed è caratterizzata da un appezzamento di terreno coltivato, un percorso di pini in adiacenza ad un tratto di strada di uso pubblico e da una cabina Enel in corrispondenza del tratto curvilineo lato sud.

- IDENTIFICAZIONE URBANISTICA -

L'area oggetto della presente perizia, viene individuata :

- nella cartografia del PSC 2009 Piano Strutturale Comunale Associato (approvato con Atto Consiglio Comunale n. 17 del 22.01.2010) all'interno del *Territorio urbanizzabile di nuova previsione* -

Bertoni Andrea
GEOMETRA

Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, disciplinato dall'art. 5.3 delle rispettive Norme di Attuazione;

- nella cartografia del RUE (Approvato con delibera n. 11 del 31.03.2015 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina) all'interno degli *Ambiti sottoposti a POC* - disciplinate dall'art. 32.5 delle rispettive Norme di Attuazione.

La società CO.ABI con manifestazione d'interesse ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 del 30.09.2019, ha proposto un intervento di trasformazione urbanistica finalizzato al recupero degli immobili esistenti ed una parziale e limitata nuova edificazione residenziale con cessione di aree per l'edilizia sociale, così come previsto dalla legge regionale.

Dal progetto di massima predisposto, su un area avente una Superficie territoriale di circa mq. 7130 si è individuata una Superficie Fondiaria di circa mq. 4125 con una potenzialità massima di SUL pari a mq. 1711.

- VALUTAZIONI -

Nel formulare il valore di stima del lotto in questione, si farà riferimento principalmente a parametri desunti da elementi oggettivi come recenti atti di compravendita di aree edificabili limitrofe e similari, od alla presenza sul mercato faentino di lotti di terreno analoghi di cui si è a conoscenza un concreto interesse economico

Alla luce di ciò, a seguito di approfondite analisi di mercato, si è proceduto a prendere in esame la cessione di un lotto di terreno edificabile di circa mq. 2735, posto in Via Firenze n. 42 (prospiciente quello in esame); tale lotto è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Ravenna in data 13.02.2018, al prezzo complessivo di €. 347.000,00 pari a circa €. 127,00/mq. (vedi Allegato 1).

Il lotto suddetto è interessato urbanisticamente dalla Scheda di RUE n. U7 Area di Via Firenze (vedi Allegato 2) che ne regola la potenzialità edificatoria limitandola a complessivi mq. 530 di SUL (di cui 100 mq. da recuperarsi con compensazioni), determinando un indice di utilizzazione fondiario pari a circa 0,20 mq/mq.



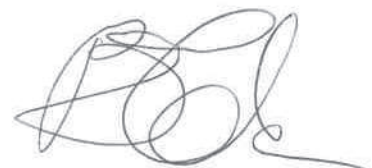
Analizzando la proposta di trasformazione urbanistica dell'Area Ghilana avanzata dalla società cooperativa CO.A.BI (vedi planimetria di progetto unita alla manifestazione di interesse – Allegato 3), vediamo che in una superficie fondiaria potenziale di mq. 4125 si prevedono di realizzare un massimo di mq. 1711 di SUL, con un indice di utilizzazione fondiario di circa 0,40 mq/mq.

Limitandosi ad esaminare la sola differenza derivante dalla potenzialità edificatoria dei lotti, vediamo che l'Area Ghilana ha un indice di UT doppio rispetto all'indice del lotto di Via Firenze, ma mentre per quest'ultimo è possibile intervenire immediatamente con l'edificazione tramite permesso di costruire diretto, nel caso della Ghilana occorre prima procedere ad attivare tutta una serie di opere di urbanizzazione da definirsi con l'Amministrazione comunale, i cui costi e tempi per l'iter autorizzativo non sono ad oggi quantificabili. Tale variabile economica e temporale, incide inevitabilmente sul valore delle aree.

Detto ciò, volendo anche banalmente parametrare i valori di transazione reperiti pari ad €. 127,00/mq. all'indice di edificabilità potenziale, vediamo che per l'Area Ghilana i valori di mercato attesi potrebbero essere nell'ordine di €. 250,00/mq. (€. 127,00 x 2).

Considerando poi che il valore a mq. desunto dalla transazione del 2018 può essere stato influenzato da una vendita sottoposta a procedura esecutiva, vado a correggere tale valore aumentandolo di un ulteriore 30%, portando la valutazione attesa dell'Area Ghilana, una volta trasformata ed edificabile nell'ordine di €. 325,00/mq.

Tale valore, come ampiamente dimostrato, risulta notevolmente inferiore ai valori che il Comune di Faenza ha individuato per lo specifico ambito di Via Firenze nella propria Deliberazione consigliere n. 157 del 14.06.2011 (ove assegna valori medi di mercato ai fini ICI per aree urbanizzate a destinazione residenziale un valore medio pari ad €. 600,00 al mq.), nonché nella Deliberazione consigliere n. 236 del 22.12.2014 (ove assegna valori di monetizzazione delle aree di Via Firenze un valore medio pari ad €. 450,00 al mq.); essi infatti, non possono rappresentare un riferimento valido per valori di mercato attuali se non attualizzandoli con deprezzamenti significativi (dell'ordine del 40% quelli della Delibera 2011 e



del 20% quelli della delibera 2014), così come si evincono dai dati diffusi da tutti gli Osservatori e Centro Studi Immobiliari nonché dalla Federazione Italiana delle Agenzie Immobiliari.

- CONCLUSIONI -

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del DPR n. 445 del 28 dicembre 2000, e consapevole delle conseguenze previste dagli artt. 75 e 76 di tale DPR, per chi attesta il falso, sotto la propria responsabilità, il sottoscritto geom. Andrea Bertoni assevera che l'attuale valore di mercato delle aree edificabili ad uso residenziale poste sull'asse della Via Firenze nel tratto tra il Cimitero dell'Osservanza e le Bocche dei Canali, si attesta in una forchetta tra i 325,00 ed i 360,00 €/mq. di superficie fondiaria.

**** **** ****

Tanto doveva il sottoscritto per incarico ricevuto.

Faenza, li 07.01.2020

Allegati:

1. Decreto di Trasferimento del 13.02.2018;
2. Scheda di RUE n. U7 "Area di Via Firenze";
3. Planimetria di progetto Area Ghilana;



Allegato ①
Fasc. N. 346/2013
Rep. N. 14/2013

N. R.G. 2013/346



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva immobiliare n. 346/2013 R.G.E. promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

contro

MONGARDI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Faenza (Ra) Via Marcello Malpighi n. 88/31,
Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 01151290390
avente per oggetto; vendita immobiliare senza incanto delegata al Notaio Dott. Alberto Gentilini iscritto
al Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, con studio in Faenza ai sensi dell'art. 591 bis C.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto il verbale del Notaio delegato in data 28.09.2017 con il quale l'immobile pignorato è stato
definitivamente aggiudicato al prezzo di € 347.016,00# (Euro trecentoquarantasettemilasedici/00) ai
signori Capuano Giovanni, Moffa Gilda, Bertaccini Fabio e Moffa Marisa, aggiudicatari che hanno
provveduto a versare il prezzo suddetto nei modi e termini stabiliti;

visto l'art. 586 C.p.c.

TRASFERISCE A

CAPUANO GIOVANNI

MOFFA GILDA

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU/QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 65325079cc4081e3



BERTACCINI FABIO

MOFFA MARISA

Il seguente bene:

LOTTO UNICO

Area di risulta da demolizione di fabbricato, sita in Comune di Faenza, via Firenze n. 42.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 170 con le particelle:

- 94 sub. 5, Via Firenze, P. S1-T-I, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 132,

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 132 mq., R.C. € 721,75;

- 94 sub. 6, Via Firenze n. 41, P. T, Cat. A/2, Cl. 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 109,

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 109 mq., R.C. € 610,71;

- 94 sub. 7, Via Firenze, P. T, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 30, R.C. € 122,40;

- 94 sub. 3, Via Firenze, P. T, B.C.N.C (Corte comune ai subb. 5-6-7);

- 94 sub. 4, Via Firenze, P. T, B.C.N.C. (Ingresso comune ai subb. 5-6).

L'area suddetta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 170, con le particelle:

- 94, Ente Urbano di mq. 2.500;

- 1247, di mq. 235, RD Euro 10,32, RA Euro 4,85,

così per una superficie complessiva di mq. 2.735.

Con le pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive risultanti.

ORDINA

al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna

di procedere alla cancellazione, con riferimento limitato al sopra descritto bene immobile, delle

seguenti:



Iscrizioni:

- art. 1433 del 25/03/2008;

Trascrizione:

- art. 9836 del 20/09/2013.

Rilevato che risultano completamente adempiti gli obblighi, esonera il Conservatore dell' Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dalle responsabilità relative alla trascrizione del presente decreto.

INGIUNGE

Alla società debitrice e a chiunque sia nel possesso dell'immobile suddetto senza titolo o in forza di titolo di data posteriore a quella del pignoramento, di rilasciarlo libero da persone e cose, nella piena disponibilità dell'aggiudicatario.

Ravenna, 13 febbraio 2018

Il Giudice

dott. Roberto Sereni Lucarelli



TRIBUNALE DI RAVENNA
SEZ. PALLONDIARE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

14 FEB. 2018

IL CANCELLIERE

Il Funzionario di Ufficio
della Cancelleria CANCELLIERE

[Handwritten signature]

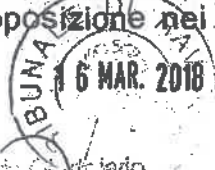
TRIBUNALE DI RAVENNA
Registrato a Ravenna il 23/02/18
al n. 403 Serie 4
previo pagamento di € 2598,00

Il Funzionario di Ufficio
della Cancelleria CANCELLIERE



Si attesta che il presente provvedimento è divenuto esecutivo per mancata opposizione nei termini di Legge.
Ravenna, il 16 MAR. 2018

Il Funzionario di Ufficio
della Cancelleria CANCELLIERE



Scheda progetto U.7 "Area di via Firenze"

1/2

- (*) Elementi progettuali invariati
- (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Firenze	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1
Estensione dell'area	circa 2.710 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.
-----------	---

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].
------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 430 mq.
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) E' ammesso un ampliamento della Sul massima ammessa di ulteriori 100 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via Firenze.
Prestazione sostenibilità	Riduzione dell'impatto edilizio (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda. Energia (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". Verde (-) I raccordi piano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbite.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	Il 29.11.2007 è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4.862 il Piano Particolareggiato in variante al PRG per la trasformazione dell'area di cui alla scheda di PRG n. 107 "Area di Via Firenze" (Variante al PRG n. 42). Entro i termini di validità, il suddetto piano particolareggiato può essere oggetto di variante nel rispetto della presente scheda progetto. Decorso il termine di validità del piano, l'intervento è integralmente disciplinato dalla presente scheda progetto.
--	--

Scala 1:2000



Legenda

 Perimetro della scheda



Area "Ghiara"

02_3

SCALA 1:500

Allegato

VIOLANI ASSOCIATI
Via Bargantini, 6 - 48016 Faenza RA Italy - Tel (+39) 0546 686444 (r.a.) Fax (+39) 0546 689448
Progettisti: Arch. Riccardo Casamassimo - Arch. Maria Cristina Violani - Arch. Silvia Dal Prato

ASSETTO URBANO
Stato di riassetto

46

SAL. min. = 1.711 mq
PUBBLICO = 608,44 mq
V min. = 3.882 mq
Area 9,5 m

AREA DI PROSSIMO INTERVENTO

PACIFICAZIONE		PLAQUE CONSPICUO	
SF	(7.360 mq)	Parco verde	(1.137 mq)
Standard	(2302 mq)	Percorso pubblico	(2235 mq)
SF	(4125 mq)	Accompagnamento pubblico	(805 mq)
Sinca e allargamento	(770 mq)	Spazio verde pubblico	(114 mq)
Area esclusivo loggione		Spazio verde pubblico	(114 mq)
Tracciato di strada		Spazio verde pubblico	(114 mq)
Linea proprietà		Spazio verde pubblico	(114 mq)
Colonna dei pali		Spazio verde pubblico	(114 mq)
Ritorno topografico		Spazio verde pubblico	(114 mq)

1. Area di intervento n. 2
2. Capace abitativa temporanea di 100 unità
di servizio per presenza di 100 persone
di servizio di valore culturale sostanziale
3. Elemento di servizio di area
4. Per l'Architetto e l'Architetto

