



ANSALONI
FONDATA NEL 1948



IL MONDO È LA NOSTRA CASA

RITAGLIA L'INVITO PER L'ASSEMBLEA DI BILANCIO DEL 27 MAGGIO 2025 (VEDI PAG. 9)

INVITO
77^a ASSEMBLEA
APPROVAZIONE
BILANCIO **2024**

CONGRESS FLYON HOTEL & CONFERENCE CENTER
Via dell'Aeroporto 34/36 BO Uscita tangenziale n.4 bis – Aeroporto

15€
DI BUONI
COOP

PER I SOLI SOCI PRESENTI IN SALA
AL TERMINE DELL'ASSEMBLEA*

VINCI
UN VIAGGIO
STUDIO IN
MAROCCO

ESTRAZIONE FRA I PARTECIPANTI

ANSALONI NOTIZIE 1 ♦ 2025

Coop.Edif.Ansaloni s.c. - Via Cividali, 13 - 40133 - Bologna
tel. 051.3145411 - fax 051.311786 - info@coopansaloni.it - www.coopansaloni.it

Cooperativa Edificatrice ANSALONI - Pubblicazione semestrale riservata ai Soci - Sped. in a. p. 70% - Posta - Filiale di BO - Numero 1, Marzo 2025

Rivista semestrale riservata ai soci

RUBRICA

Comunicazione ai Soci

PRIMO PREMIO QUADROFEDELE 2024 PER LA COOP ANSALONI

Lo scorso 9 dicembre sono stati premiati i vincitori del PREMIO QUADRO FEDELE 2024, il Premio giunto alla sua 26^a edizione, organizzato da Airces con il patrocinio e il contributo di Legacoop Nazionale. Questo prestigioso riconoscimento è stato assegnato alle cooperative che si sono distinte per la qualità dei loro bilanci, tra quelle aderenti a Legacoop.

Un particolare orgoglio per la Cooperativa Ansaloni, che dopo diversi anni di onorevoli piazzamenti e menzioni per la prima volta si è aggiudicata questo premio nella categoria riservata ai bilanci delle cooperative con un valore della produzione inferiore a 50 milioni di euro, grazie al miglior bilancio d'esercizio 2023. Nella motivazione è riportato che il bilancio nel suo complesso fornisce un'informazione dettagliata e chiara per i lettori dello stesso e riceve punteggi elevati nei vari elementi considerati nelle valutazioni effettuate.

Il Consiglio di Amministrazione nel prendere atto con grande soddisfazione del premio ricevuto dalla Cooperativa, all'unanimità esprime i più sentiti e meritati ringraziamenti alle figure della nostra struttura che hanno contribuito a questo meritato premio.



Nell'immagine qui sopra i nominativi delle cooperative vincitrici pubblicati nell'edizione del 10 dicembre 2024 del Sole 24 ore.

PRESTITO SOCIALE TASSI DI INTERESSE

Tasso di interesse dal 01/11/2023 Il limite massimo di deposito è pari a **€76.163,77**.

*La ritenuta fiscale è al 26,00% a titolo d'imposta

DEPOSITO	TASSO LORDO	TASSO NETTO	
FINO A €2.500	0,00%	0,00%	
DA €2.500,01 A €15.000,00	0,65%	0,48%	Limitatamente alla quota che supera i 2.500€
DA €15.000,01 A €30.000,00	1,30%	0,96%	Limitatamente alla quota che supera i 15.000€
DA €30.000,01 A LIMITE MAX	2,00%	1,48%	Limitatamente alla quota che supera i 30.000€

SOMMARIO

Edito da
Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c.

Sped. in a.p.-70% - Filiale di Bo
Pubblicazione quadrimestrale
riservata ai Soci
Numero 1 - 2025 - anno XXXIX

Progetto grafico - Impaginazione:
SdB - Stile di Bologna
Stampa: GE.GRAF S.r.l.
professional print solution - Bertinoro (FC)
Foto: Archivio Ansaloni

Aut. Trib. Bologna n. 5101
del 06/08/1983

Direttore Responsabile:
Gianfranco Franchi
Coordinatore:
Alessandra Canuto

Comitato di redazione:
Anita Pezzetti
Guglielmina Lazzarin
Luca Catti
Marco Falangi
Silvia Serra

Direzione Redazione e Amministrazione:
Cooperativa Edificatrice Ansaloni s.c.
Via Cividali, 13 - 40133 - BO
Tel. 051 31 45 411
e-mail: info@coopansaloni.it
www.coopansaloni.it

© Copyright 2012
È vietata la riproduzione, anche parziale,
non autorizzata di tutta la rivista.

Orario Ufficio Informazioni
9,00-12,45 / 14,00-18,15
Servizio Telefonico
0513145411



Vuoi ricevere la newsletter?
Comunicaci il tuo indirizzo e-mail a
INFO@COOPANSALONI.IT

04 L'EDITORIALE

di Gianfranco Franchi, *Presidente*



07 BILANCIO ESERCIZIO 2024

di Dott. Giuseppe Governatori
Direttore Amministrativo-Finanziario
Insero staccabile



09 INVITO 77ª ASSEMBLEA PER APPROVAZIONE BILANCIO 2024

di Alessandra Canuto, *Comunicazione*



vai a pag.9
e RITAGLIA L'INVITO
all'Assemblea

15€
DI BUONI
COOP

VINCI
UN VIAGGIO
STUDIO IN
MAROCCO

PER LEGGERE I CONDIZIONI IN SALA
AL TERMINE DELL'ASSEMBLEA

ESTRAZIONE FRA I PARTECIPANTI

10 NUOVI CANTIERI

di Alberto Collina, *Resp. Comm.le*



11 OVIV NEWS

di Anita Pezzetti, *Presidente*





L'EDITORIALE

di Gianfranco Franchi
Presidente

Un bilancio positivo per continuare a dare forma alla nostra idea di abitare.

Carissimi Soci/e

questa rivista numero 1 del 2025 come da consuetudine è quella dedicata al bilancio della nostra Cooperativa e alla sua Assemblea di Bilancio che si terrà il **27 maggio 2025**. Precisiamo subito come la priorità assoluta che abbiamo assunto nel confezionarla sia stato quello di poterla fare arrivare in tempo utile per l'assemblea, superando i disguidi legati alla postalizzazione, come avvenuto per quella precedente per la quale chiediamo scusa. Abbiamo quindi compattato i tempi, questa è la ragione per cui si sviluppa in 12 pagine anziché le tradizionali 16 a cui ritorneremo già dalla prossima. Abbiamo comunque cercato di "giocare" sulle immagini a cominciare dalla copertina specifica del bilancio che ha voluto andare oltre la stretta logica dei numeri per mettere in evidenza il gioco di equilibrio di un asse. Perché in fondo il bilancio di un'impresa è un esercizio di equilibrio, nell'anno di riferimento in generale, ma soprattutto, nel nostro caso, tendendo a perpetuarsi nel tempo.

Ed è questa la filosofia che sta alla base della chiusura del

bilancio 2024 favorevolmente influenzato da un fatto puntuale e non ripetibile (vendita Lotto terreno Navile) che oltre a produrre un utile finale di quasi 600.000 euro accantona risorse importanti per produrre effetti stabilizzanti negli esercizi successivi.

In maniera più ampia e dettagliata naturalmente daremo conto nel corso dell'Assemblea. Vorrei soffermarmi anche su quello che cercano di esprimere le altre componenti grafiche rappresentate da copertina e retrocopertina.

Descrivono il mondo Ansaloni attraverso immagini e titoli "la casa è il nostro mondo" e "il mondo è la nostra casa". All'interno di questo ci sta la nostra attività caratteristica, quella di assegnare case in vendita e in affitto, ma anche altre attività: iniziative culturali e conviviali come il Concerto di fine anno, borse di studio a favore di studenti meritevoli, viaggi studio a favore di Soci, attività di solidarietà a favore di associazioni ed enti (attraverso la nostra Fondazione Onlus OVIV).

Per rimanere in tema anche questa è una cosa che si tiene in equilibrio, che si deve tenere in equilibrio all'interno dei numeri della Cooperativa.



Nel fare questo e nell'andarne giustamente orgogliosi di come riusciamo a tenere insieme tutte queste cose non dobbiamo mai dimenticare che la nostra attività principale è comunque quella di fare case per i nostri Soci, perché solo questo ci consente l'accensione e il moto che tiene insieme tutte le nostre iniziative e attività e che rappresentano un'esaltazione del nostro essere orgogliosamente Cooperativa. È anche per questo che all'interno di questa rivista trova posto "uno spazio commerciale" che evidenzia alcune nostre iniziative di prossima partenza.

In attesa di accoglierVi numerosi alla prossima Assemblea di Bilancio, Vi saluto con un abbraccio.

Gianfranco Franchi, *Presidente*

Il bilancio di un'impresa è un esercizio di equilibrio che punta a perpetuarsi nel tempo.

BILANCIO 2024



ANSALONI

COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

STATO PATRIMONIALE

BILANCIO

AL 31/12/2024

attivo

	BILANCIO 31/12/2024 Totale in euro	BILANCIO 31/12/2023 Totale in euro
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:		
- Terreni e fabbricati strumentali e assegnati in godimento	17.471.737	17.549.268
- Impianti ed altri beni	33.033	48.320
Totale immobilizzazioni materiali	17.504.770	17.597.588
Immobilizzazioni finanziarie	4.240.845	3.405.621
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.745.615	21.003.209
RIMANENZE		
Prodotti in corso di lavorazione	35.283.234	32.906.633
Prodotti finiti e merci	5.163.443	5.388.934
Totale rimanenze	40.446.677	38.295.567
CREDITI		
Verso clienti e imprese controllate e collegate	193.415	223.074
Verso erario ed altri	1.385.491	1.190.896
Totale crediti	1.578.906	1.413.970
Disponibilità liquide e titoli	21.876.056	21.018.473
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	63.901.639	60.728.010
RATEI E RISCONTI	199.026	165.189
TOTALE ATTIVO	85.846.280	81.896.408

passivo

PATRIMONIO NETTO		
Capitale	1.203.494	1.203.649
Riserva di rivalutazione		
Riserva legale	13.525.775	13.471.654
Riserve statutarie e altre riserve	38.358.035	38.266.671
Risultato dell'esercizio	563.249	180.406
TOTALE PATRIMONIO NETTO	53.650.553	53.122.380
FONDI PER RISCHI E ONERI	4.286.412	3.067.158
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	525.794	512.268
DEBITI		
Debiti vs. Soci c/prestito sociale	6.752.623	7.053.510
Debiti vs. banche	9.954.675	11.945.006
Acconti	3.944.678	1.592.680
Debiti verso i fornitori	3.962.254	2.329.483
Debiti verso imprese controllate e collegate	236.615	22.861
Debiti tributari e previdenziali	544.466	150.705
Altri debiti	1.950.464	2.047.290
TOTALE DEBITI	27.345.775	25.141.535
RATEI E RISCONTI PASSIVI	37.746	53.067
TOTALE PASSIVO	85.846.280	81.896.408

	BILANCIO 31/12/2024 Totale in euro	BILANCIO 31/12/2023 Totale in euro
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle assegnazioni, delle vendite e delle prestazioni	12.200.473	12.740.013
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	2.151.110	-4.753.773
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
Altri ricavi e proventi	699.548	309.217
Totale valore della produzione	15.051.131	8.295.457
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	661.715	118.499
Per servizi	10.382.113	6.460.755
Per godimento di beni di terzi	35.005	33.164
Per il personale	944.459	898.502
Ammortamenti e svalutazioni	179.464	190.431
Accantonamenti per rischi	1.160.909	160.909
Oneri diversi di gestione	362.401	378.662
Totale costi della produzione	13.726.066	8.240.922
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.325.065	54.535
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
Proventi da partecipazioni	25.741	233.041
Altri proventi finanziari	831.735	574.174
Totale proventi finanziari	857.476	807.215
Interessi ed altri oneri finanziari	-1.012.727	-626.329
TOTALE ONERI E PROVENTI FINANZIARI (C)	-155.251	180.886
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	-64.190	-13.483
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E)	1.105.624	221.938
Imposte sul reddito dell'esercizio	-542.375	-41.532
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	563.249	180.406



COMMENTI AL BILANCIO

Di Giuseppe Governatori
Direttore Amministrativo Finanziario

PATRIMONIO IN CRESCITA

	2024	2023	2022
Immobilizzazioni	21.746	21.003	21.092
Rimanenze al netto acconti	36.501	36.703	40.409
Crediti e ratei	1.778	1.579	1.944
Liquidità	21.876	21.017	16.297
TOTALE ATTIVO	81.901	80.302	79.742
Patrimonio netto	53.651	53.122	53.029
Fondi rischi e TFR	4.812	3.579	3.405
Debiti a medio lungo termine	10.410	12.148	10.518
Debiti a breve e ratei	6.275	4.399	4.739
Prestito sociale	6.753	7.054	8.051
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	81.901	80.302	79.742

Situazione patrimoniale riclassificata
Dati in migliaia di Euro

Il Bilancio 2024 della Cooperativa presenta un utile netto di Euro 563.249 ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti ed accantonamenti per Euro 1.340.373 e stanziato imposte per Euro 542.375; il reddito lordo generato è stato quindi pari a Euro 2.445.997. Il valore della produzione nel 2024 ha raggiunto i 15 milioni di Euro, di rilievo la vendita di un terreno effettuata nell'esercizio, oltre all'attività di costruzione che vede in corso di sviluppo sei cantieri. La marginalità delle operazioni concluse ha permesso di effettuare importanti accantonamenti prudenziali e propedeutici per il buon sviluppo della progettualità operativa atta a generare

rilevanti flussi di cassa. La Cooperativa continua ad avere una situazione patrimoniale equilibrata. Il patrimonio netto che ha superato i 53,6 milioni di Euro, in seguito alla destinazione a riserva degli utili di esercizio generati dal buon andamento di gestione. Il patrimonio netto, unitamente ai fondi per rischi ed oneri, copre integralmente le immobilizzazioni. Queste ultime sono costituite prevalentemente dagli alloggi assegnati in godimento ai soci, e le rimanenze finali sono costituite dal valore degli interventi in corso di costruzione e dai terreni edificabili da sviluppare. La liquidità, detenuta in depositi bancari, titoli di stato e obbligazioni di primari emittenti, è aumentata rispetto

all'esercizio precedente e copre l'indebitamento a breve e l'indebitamento a lungo termine per mutui bancari, consentendo quindi di finanziare nuove operazioni per continuare a proporre ai Soci abitazioni in proprietà o in assegnazione in godimento, in accordo con i vari Comuni della Provincia per sopperire al fabbisogno abitativo della nostra comunità. Nel 2024 sono proseguite le nostre iniziative immobiliari dei cantieri in corso: San Lazzaro di Savena, Castelmaggiore e Calderara di Reno, che saranno stipulati nel 2025. Sono inoltre iniziati gli sviluppi degli interventi a San Lazzaro di Savena (destinato all'assegnazione in godimento a termine) Zola Predosa e Bologna Via delle Tovaglie.



INVITO 77^a ASSEMBLEA PER APPROVAZIONE DEL BILANCIO 2024

di Alessandra Canuto
Comunicazione

Carissimi Soci e Socie, è con piacere che Vi invitiamo al nostro appuntamento annuale con la 77^a Assemblea di Bilancio che si terrà **Martedì 27 maggio 2025 alle ore 20.30** sempre presso il **Congress FlyOn Hotel & Conference Center** in Via dell'Aeroporto, 34/36 Bologna.
Come da tradizione anche quest'anno nel corso dell'Assemblea di Bilancio fra i soli Soci presenti in Sala avverrà l'estrazione di **n.10 Viaggi Studio gratuiti**.
Il Viaggio Studio (gita sociale) avverrà in **Marocco dal 9 al 16 ottobre 2025 compresi**.

Per partecipare all'Assemblea **Vi invitiamo a compilare e ritagliare l'invito** di seguito riportato quale TAGLIANDO per l'estrazione del Viaggio Studio e quale DELEGA di voto per i Soci che non potranno essere presenti all'evento.
Si precisa che l'estrazione è riservata ai soli Soci presenti in sala e che non sarà valida la delega.

A tutti i Soci ancora presenti al termine dell'Assemblea verrà consegnato un **BUONO SPESA COOP dal valore di euro 15.00**

PROGRAMMA DEI LAVORI

BILANCIO AL 31/12/2024

- **Presentazione**
Giuseppe Governatori
Direttore Amministrativo – Finanziario
- **Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2024**
Gianfranco Franchi - Presidente
- **Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio 2024**
Guido Turrini - Presidente del Collegio Sindacale
- *Discussione e dibattito - votazione del Bilancio 2024*
- **Proposta della Commissione Elettorale ed Etica per la nomina di ulteriori Vice Presidenti. Deliberazioni relative**
- **Nomina del Collegio Sindacale, del relativo Presidente e determinazione degli emolumenti**
- **Nomina della Commissione Elettorale ed Etica, del relativo Presidente e determinazione degli emolumenti.**
- **Solidarietà OVIV ETS**
- **Premiazione vincitori Borse di Studio**
- **Estrazione del Viaggio Studio in Marocco**
Tra i Soci presenti in Sala



INVITO DA RITAGLIARE - *vedi retro da compilare*

ANSALONI
COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

27 MAGGIO 2025
ORE 20.30

**INVITO
77^a ASSEMBLEA
APPROVAZIONE
BILANCIO
2024**

CONGRESS FLYON HOTEL & CONFERENCE CENTER
Via dell'Aeroporto 34/36 BO Uscita tangenziale n.4 bis Aeroporto

15€
**DI BUONI
COOP**

PER I SOLI SOCI PRESENTI IN SALA
AL TERMINE DELL'ASSEMBLEA*

VINCI
**UN VIAGGIO
STUDIO IN
MAROCCO**

ESTRAZIONE FRA I PARTECIPANTI



NUOVI CANTIERI

Di Alberto Collina
Resp. Comm.le

Prenota prima, scegli prima, **la lista di prenotazione è aperta**: assicurati il tuo alloggio ideale e personalizzalo come preferisci.



PARTENZA METÀ 2025

CASALECCHIO DI RENO VIA DEI CARBONARI

Palazzina di 4 piani, 22 alloggi, dal piano terra con giardini privati, agli attici con ampi terrazzi. Posizione ideale: vicino alla Stazione e al sottopasso per il Centro Meridiana.

PRENOTAZIONI APERTE



PARTENZA INIZIO 2026

ZOLA PREDOSA VIA DEL GRETO

Futuro complesso residenziale composto da 4 edifici, per un totale di circa 60 alloggi. Inizio lavori per la **prima palazzina** primi mesi del 2026. A pochi passi dal centro di Zola Predosa, adiacente a un vasto parco pubblico, al percorso vita, a soli 50 metri dalla stazione.

PRENOTAZIONI APERTE!

INVITO DA RITAGLIARE

Tagliando per l'estrazione del Viaggio Studio
Marocco 9-16 ottobre 2025

COGNOME

NOME

DATA DI NASCITA

*estrazione RISERVATA AI SOLI SOCI presenti in sala al momento dell'estrazione, sono escluse dall'estrazione le deleghe.

Nel corso dell'Assemblea di Bilancio del 27 Maggio 2025 fra i **Soci presenti in sala al momento dell'estrazione, con espressa esclusione delle deleghe, saranno sorteggiati n.10 viaggi studio gratuiti**. Il tagliando va consegnato alla segreteria dell'Assemblea, registrandosi prima della votazione del bilancio.

SI INVITA AD UTILIZZARE LA **TESSERA SOCIO** PER LA REGISTRAZIONE.

PER INFO: www.coopansaloni.it - info@coopansaloni.it - Tel. 051 3145411

Delega Soci*

IO SOTTOSCRITTO/A

DELEGO IL SOCIO/A

Socio anch'esso della Cooperativa Edificatrice Ansaloni, **a rappresentarmi e a votare in mia vece** all'Assemblea dei Soci che si terrà Giovedì 27 Maggio 2025 alle ore 20,30 presso **Congress FlyOn Hotel & Conference Center, via dell'Aeroporto 34/36 Bologna**.

FIRMA

DATA

*Informiamo i Soci che la presente delega serve unicamente per la votazione. **NON** è valida né ai fini dell'estrazione del viaggio (solo i Soci presenti in sala al momento dell'estrazione parteciperanno al sorteggio) né per il ritiro del buono spesa, **che sarà distribuito ai soci registrati prima della votazione del bilancio e ancora presenti al termine dell'Assemblea.**



CONTRIBUTI DI SOLIDARIETÀ 2025

di Anita Pezzetti, *Presidente*



UN PUPILLOMETRO PER LA RIANIMAZIONE PEDIATRICA

L'occhio, si dice, è lo specchio dell'anima, ma per un medico della rianimazione è anche una finestra aperta sul cervello.

Il 26 Marzo, presso il Reparto di Anestesiologia e Rianimazione pediatrica dell'Ospedale S.Orsola, abbiamo incontrato il Dott. Fabio Caramelli unitamente alla Dott.ssa Maria Teresa Cecini, che hanno voluto ringraziare la Fondazione OVIV e la Cooperativa Ansaloni per la donazione di due pupillometri.

Cos'è un pupillometro?

È un dispositivo che combina un'ottica a infrarossi ad alta precisione, una luce a LED a luminosità standard e un piccolo computer che memorizza ed elabora i dati della pupilla. Funziona come uno scanner ottico manuale unito a una telecamera e ciò consente al medico di valutare alterazioni impercettibili, ma utili per diagnosticare situazioni di criticità. In passato, il medico faceva diagnosi in maniera empirica e soggettiva, affidandosi esclusivamente al proprio occhio, alla propria esperienza e capacità. Il pupillometro, invece, fornisce dati in maniera automatica, precisa, standardizzata e perfettamente riproducibile e registrabile, ma soprattutto oggettiva. Viene utilizzato in tutte le situazioni in cui si verifica o si sospetta un grave danno cerebrale o durante il decorso post operatorio di interventi neurochirurgici.

Durante l'incontro il Dott. Caramelli ci ha mostrato il funzionamento dell'apparecchiatura precisando che un pupillometro sarà utilizzato nel reparto di degenza e uno nella sala operatoria.

Ringraziamo di cuore tutti i soci che hanno aderito alle iniziative di OVIV e di Coop Ansaloni e che hanno partecipato al Concerto di Capodanno, consentendo così la donazione di due pupillometri per un costo complessivo di 11.000 euro.

Anche nel 2024 abbiamo confermato il percorso tracciato nell'anno precedente perché crediamo che una donazione a sostegno della sanità pubblica in questi tempi di crisi possa avere un impatto positivo su tutta la collettività.

SOSTENETECCI!

Fate una donazione sul c/c di OVIV (IBAN IT68Y0306902521010000001595).

Le donazioni sono detraibili nella dichiarazione dei redditi.

