

## Piano Triennale 2023-2025

### Manutenzioni straordinarie

Il Consiglio ha in programma interventi di manutenzione straordinaria che andavano affrontati tempo fa ma che sono stati rinviati e che non sono più prorogabili. Anche se costosi, gli interventi sugli edifici sono un vero e proprio investimento che consente di mantenere e incrementare il valore del patrimonio e di migliorare la situazione abitativa dei soci.

### Manutenzioni ordinarie

Rispetto agli esercizi precedenti si investirà fortemente in questo settore anche per ammodernare alcune soluzioni che non sono più adeguate alle esigenze dei soci.

### Ufficio tecnico

Il CdA ha assunto l'impegno di riorganizzare l'ufficio tecnico per gestire al meglio il patrimonio. L'obiettivo è duplice, da un lato prepararsi agli inevitabili pensionamenti con gli opportuni «passaggi di consegne», dall'altro riorganizzare i servizi esternalizzati facendo rientrare in cooperativa quelli strategici così da poter meglio verificare la qualità e la tempistica degli interventi affidati alle ditte convenzionate. Ci vorrà pazienza per vedere concretamente gli effetti della riorganizzazione perché non basta assumere una o due persone nuove per cambiare dall'oggi al domani un sistema di lavoro complesso che coinvolge tante entità, fornitori, progettisti, direttori dei lavori, artigiani, con molti dei quali esistono consolidati rapporti di lavoro e contratti che devo essere onorati.

### Informatica e organizzazione

Ci troviamo nella necessità di rinnovare una serie di programmi, indispensabili per il funzionamento della Risanamento. È un'occasione per migliorare l'organizzazione del lavoro affidando all'automazione compiti ora svolti a mano dal personale. Sarà ripensato il sito internet per dare ai soci molte più informazioni e la possibilità di effettuare online varie operazioni che ora richiedono l'accesso agli sportelli di via Farini, che rimarranno comunque attivi per lo svolgimento delle medesime operazioni anche in presenza.

### Riorganizzazione del Consiglio di Amministrazione

Abbiamo proceduto a riorganizzare l'attività del consiglio attribuendo quella istruttoria a comitati così da poter portare all'attenzione del consiglio proposte di delibere che abbiano avuto una gestazione condivisa da una pluralità di consiglieri. Nel riassetto generale della Cooperativa va inquadrata anche la diminuzione dei compensi dei membri del CdA. La somma totale calerà e sarà dettagliata nella nota integrativa al bilancio del 2023.

Totale compensi Consiglio di Amministrazione

2022	2023	2024	2025	2026
273000	252.000	224.000	224.000	Pro quota fino all'elezione del nuovo CdA

## Rapporti con i soci

Il Consiglio continuerà la politica di confronto con i soci che è stata attuata immediatamente dopo l'insediamento di luglio e saranno ripristinati i due incontri annuali con il Coordinamento, previsti dalla Statuto, e non più organizzati dall'inizio dell'emergenza Covid. Le Commissioni rimangono una parte fondamentale dell'organizzazione della Cooperativa, che vanno valorizzate sia nell'attività di informazione dei soci sia di gestione dei rapporti con i soci sia come luogo di aggregazione per sollecitare attenzione e progetti della Cooperativa. All'interno del CdA i consiglieri che compongono il comitato "Comunicazione e rapporto con i soci" saranno il tramite tra le commissioni e il consiglio di amministrazione.

## Gestione finanziaria

Lavoreremo anche per migliorare la gestione finanziaria. Fino a pochi mesi fa la consistente liquidità giaceva in conti correnti a zero interessi, mentre ora abbiamo negoziato con le banche remunerazioni remunerate con tassi attivi. A partire da gennaio 2024, la Risanamento riconoscerà interessi più alti ai soci che prestano denaro e danno fiducia alla Cooperativa.

## Rapporto con Geetit

Il rapporto con Geetit è uno dei principali profili di attenzione della Cooperativa, sia per la qualità del servizio offerto sia per il costo degli stessi. Lavoreremo per migliorare entrambi.

## Corrisposte

Le entrate della cooperativa sono date dalle corrisposte, dalle locazioni dei parcheggi, delle autorimesse e dalle locazioni commerciali. L'attuale consiglio ha reso permanente il mancato incremento delle corrisposte sulla base degli aumenti ISTAT del 2022.

## Utili

Le manutenzioni straordinarie che in passato sono state limitate, comporteranno una diminuzione dell'utile di fine anno. Le manutenzioni straordinarie comporteranno un incremento del valore dei nostri fabbricati e non dovranno essere riproposte in futuri mandati.

## Conto economico

	2023		2024		2025	
<b>A) Valore della produzione</b>						
Corrisposte	9.151.343		9.608.550		9.800.721	
Altri ricavi	922.412		937.000		943.000	

Altri ricavi e proventi e incremento lavori interni	3.434.075		4.400.000		4.400.000	
<i>Totale A)</i>	<b>13.507.830</b>		<b>14.945.550</b>		<b>15.143.721</b>	
<b>B) Costi della produzione</b>						
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-11.574		-12.000		-12.000	
Costi da rifattare (asc., scale, riscaldamento, man.comuni)	-975.488		-1.049.815		-1.093.915	
Lavori da capitalizzare	-646.671		-2.000.000		-2.000.000	
Manutenzione ordinaria	-1.046.345		-1.102.500		-1.124.550	
Costi per servizi vari	-937.097		-1.050.000		-1.071.000	
Contratto Geetit originario	-1.155.185		-1.155.185		-1.155.185	
Adeguamento Istat	-431.694	sub-totale Geetit 23	-552.816	sub-totale Geetit 24	-608.532	sub-totale Geetit 25
Addendum contratto Geetit sottoscritto il 12/04/2022	-835.556	-2.422.435	-1.077.799	-2.785.800	-1.356.379	-3.120.096
Compenso consiglio di amministrazione	-252.000		-224.000		-224.000	
Gettoni consiglio di amministrazione	-20.000		-20.000		-20.000	
Compenso collegio sindacale	-15.150		-17.500		-17.500	
Costo del personale	-427.172		-520.000		-520.000	
Ammortamenti e svalutazioni	-778.116		-780.000		-780.000	
Accantonamento rischi su crediti	-155.786		-100.000		-100.000	
Accantonamento fondo imposte	-75.900					
Accantonamento oneri futuri	-50.000		-100.000		-100.000	
Accantonamento al fondo per manut. cicliche	-1.800.000		-1.800.000		-1.800.000	

I.M.U.	-228.686		-230.000		-230.000	
Oneri diversi di gestione	-226.720		-241.500		-246.330	
<i>Totale B)</i>	<b>-10.069.140</b>		<b>-12.033.115</b>		<b>-12.459.391</b>	
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<i>3.438.690</i>		<i>2.912.435</i>		<i>2.684.330</i>	
Saldo gestione finanziaria	-834.313		-770.000		-770.000	
<b>Reddito prima delle imposte</b>	<b>2.604.377</b>		<b>2.142.435</b>		<b>1.914.330</b>	
Imposte IRES - IRAP	-1.018.166		-1.020.000		-1.020.000	
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>1.586.211</b>		<b>1.122.435</b>		<b>894.330</b>	

## Manutenzioni straordinarie

1. Riconsolidamento con interventi in fondazione per lesioni strutturali, fabbricato di Via Zampieri 6.
2. Copertura del fabbricato di via Salgari 1-21 con rifacimento manto di copertura previa rimozione dell'attuale in Eternit.
3. Ammodernamento n. 7 impianti ascensori interventi programmati con parere della ditta di manutenzione KONE con un criterio di scelta definito in base alle problematiche e alla vetustà degli impianti nelle vie: G. Rossi 14 - Bentivogli 27 - Bentivogli 72 - Bentivogli 74 - De Ambris 10 - Berti 16 - Ranuzzi 1.
4. Rifacimento, consolidamento con eventuali intubamenti per un risanamento generale dell'impianto fognario dell'insediamento fabbricati A - A1 – Z/Z1, quartiere Lama Casarini.
5. Rifacimento sifone Firenze di via Salgari 21 più tratto fognario di allacciamento alla fognatura comunale.
6. Rifacimento completo copertura (pavimentazione impermeabilizzazione e lattonerie con ripristini interni), dei garage ubicati in zona esterna al fabbricato (zona stenditoi); quartiere Reno-Barca (via Bergamini).
7. Rifacimento, consolidamento con eventuali intubamenti per un risanamento generale dell'impianto fognario dell'insediamento B; quartiere Cirenaica.
8. Rifacimento completo di lastrico al piano ammezzato a copertura dei garage dell'insediamento; quartiere Borgo Panigale (via Coppi – via King).
9. Rifacimento copertura per infiltrazioni dei rimanenti garages (non interessati dai precedenti interventi) ubicati al di sotto dell'area verde dell'insediamento di via De Ambris 12.
10. Indagine diagnostica Fabbricato Storico via Zambeccari 12-14-16.
11. Rifacimento infissi saletta sociale "Montanari" via Bentivogli 17.
12. Rifacimento portoncini principali accesso ai civici di via Napoli, e via Ferrara.
13. Rifacimento basculanti garage (via Napoli, via Ferrara).
14. Rifacimento basculanti garage Bergamini.
15. Mappatura impianto fognario insediamento Costa Saragozza.