



Tribuna dei Soci

Anno 48
Maggio
2021

2



→ Convocazione
assemblea

→ Bilancio e nota
integrativa

→ Relazione
del C.d.A.

Comunicazioni dal C.d.A.

- 3 Convocazione assemblea

Bilancio 2020

- 4 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2020
 20 Bilancio al 31/12/2020
 24 Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020
 46 Rendiconto finanziario

Comunicazione dal C.d.A.

- 47 Assemblea Generale Ordinaria
 48 Apertura straordinaria delle sedi
 49 La situazione degli alloggi
 50 Il dovere della Memoria (25 Aprile)

Coordinamento e Commissioni Soci

- 51 I primi impegni della ripresa (quella possibile).
 52 La pandemia nel racconto di Davide Bernardi

Piazza Galvani. Foto di Gianni Negrini (C.F.P)

Le foto sono a cura dei soci del Circolo Fotografico Petroniano (C.F.P) che, fondato nel 1971, rappresenta un punto di riferimento per la fotografia nella città di Bologna.

www.circolofotograficopetroniano
 mail: circolofotograficopetroniano@gmail.com

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

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

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

segreteria@cooprisanamento.it
amministrazione@cooprisanamento.it

SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

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

- fax 051.280062

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

servizitecnici@cooprisanamento.it

RICEVIMENTO SOCI

Via Farini, 24

Presidenza: previo appuntamento con l'ufficio di segreteria;

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

Coordinamento Commissioni soci: martedì dalle ore 15 alle 17.

segreteria@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

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

www.cooprisanamento.it

Direttore Responsabile:

Dario Bresciani

Comitato di Redazione:

Massimo Giordani,

Luca Lorenzini,

Eraldo Sassatelli.

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

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

Pubblicità inferiore al 70%

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

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

Chiuso in tipografia il 05/05/2021. Tiratura 6000 copie.

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



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



Per servizi:

piccoli medi e grandi

• TRASPORTI • TRASLOCHI

con autocarri muniti

sponda montacarichi

• Facchinaggio • Dep. mobili

Via Due Portoni, 13 • Bologna

Tel. 051.406607 2 linee

Fax 051.403433

info@coopstadio.it

Convocazione assemblea

I Soci della “Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna - società cooperativa” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno di mercoledì 9 giugno 2021 alle ore 9.00 presso la sede della Cooperativa Risanamento in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di lunedì 14 giugno 2021 alle ore 9.00, presso la sede della Cooperativa Risanamento in Via Farini n. 24 - Bologna, per deliberare sul seguente.

Ordine del giorno

1. Presentazione del bilancio chiuso al 31.12.2020, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2020, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;
3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;
4. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello Statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2021, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi a bando e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% del totale degli alloggi a bando;
5. Conferma, per l'anno 2021, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.

Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 9 marzo 2021.

In Assemblea i Soci devono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a socio o di “tessera di identificazione” e di un valido documento d'identità.

*La normativa di emergenza per l'epidemia coronavirus ha introdotto modifiche temporanee delle quali si è tenuto conto per la convocazione e le modalità di svolgimento dell'assemblea. Quindi, ai sensi dell'art.106, 2° comma del DL 18/2020 integrato dalla Legge 21/2021, si è deciso che la partecipazione e la votazione assembleare avverranno mediante il voto per corrispondenza utilizzando **la scheda elettorale che dovrà essere consegnata in busta chiusa con allegata copia di un documento d'identità.** Detta scheda è a disposizione dei Soci presso le sale riunioni delle Commissioni Soci nelle date che saranno indicate dalle stesse, presso la Sede della Cooperativa, sul sito internet e su Tribuna dei Soci.*

La consegna della busta potrà avvenire mediante servizio postale o mediante consegna a mano e dovrà pervenire presso la Sede della Cooperativa entro le ore 12.30 di venerdì 11 giugno 2021 nei normali orari di ufficio e sarà rilasciata ricevuta.

Nel caso in cui non venisse raggiunto il quorum per la validità della prima convocazione, per prendere parte all'assemblea in seconda convocazione, 14 giugno 2021, il Socio dovrà inviare il proprio voto per corrispondenza, nelle stesse forme previste per l'assemblea di prima convocazione.

Lo scrutinio dei voti ricevuti per “corrispondenza” avverrà il giorno stesso della riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa in via Farini n. 24, Bologna. L'apertura delle buste e lo spoglio delle schede sarà effettuato dagli scrutatori eletti dall'assemblea mediante il voto espresso per corrispondenza.

Si ricorda che l'operazione di scrutinio completa e conclude l'assemblea.

Al fine di rispondere ad ogni dubbio sulla formulazione del bilancio e allegati, l'ufficio amministrativo risponderà alle domande provenienti dai Soci per posta elettronica o telefonicamente.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente - Renato Rimondini

Informiamo i Soci che da pagina 4 sono riportati:

la relazione del Consiglio di Amministrazione; il bilancio chiuso al 31.12.2020;
la nota integrativa al bilancio e il rendiconto finanziario;
mentre la relazione del Collegio Sindacale e la relazione dei Certificatori
si potranno consultare sul sito internet **www.cooprisanamento.it** dal 25 maggio 2021

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2020

Sommario

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

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

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

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

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

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

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

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

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

7. **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 2 del Codice Civile**
8. **Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 3 del Codice Civile**
9. **Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 4 del Codice Civile**

10. Codice Privacy

11. Sistema di gestione della qualità

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

11.2 *Certificazione UNI EN ISO 9001*

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

1.1 *Introduzione*

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

Proseguendo nelle opere previste dal piano triennale, si è provveduto negli interventi di risparmio energetico. Per una migliore comprensione vengono elencate le opere più importanti compiute oltre ai normali interventi di manutenzione ordinaria, call center e ristrutturazioni alloggi per bandi mensili:

- 1) Messa in sicurezza locali motorini e biciclette con sanificazione pareti, ripristino di intonaci ammalorati, ripristino strutturale delle murature e lavori di finitura con tinteggiatura, nei fabbricati Q e M dell'insediamento Costa Saragozza;
- 2) Ripristino asfalti area antistante entrata al piano terra zona edicola del fabbricato di via Bergamini 5-7;
- 3) Rifacimento corsello garage con pavimentazione autobloccante e rifacimento rampa ingresso ai garage con rifacimento tratto tubazione condotta principale adduzione acqua, presso i fabbricati di via De Ambris civici 10 e 12;
- 4) Rifacimento completo della pavimentazione in asfalto con sostituzione di botole e pozzetti dove necessario, dei corselli garage dell'insediamento di via Coppi 1-3-5 e M.L.King 8-11-13-15-17, compreso il rifacimento del sottofondo e delle fognature nella zona garage dei civici 11-13-15-17 di via M.L.King;
- 5) Ristrutturazione straordinaria con sostituzione componentistica dell'ascensore di via Berti 12 dell'insediamento Lame;

- 6) Ristrutturazione straordinaria con sostituzione componentistica dell'ascensore di via Palmieri 37 dell'insediamento San Vitale;
- 7) Adeguamento impiantistica con sostituzione componenti (pulsantiere) negli ascensori di via Berti 14-16-18 insediamento Lame;
- 8) Sgombero da materiali di scarto ricoverati per anni in vari locali siti nel cortile dell'insediamento V-V1-V2-V3 con trasporto alle pubbliche discariche ed elaborazione di progetto di massima per recupero locali;
- 9) Completamento del ripristino del vano scale del civico 5 di via Bergamini a seguito dell'incendio partito dai contatori Enel avvenuto a novembre del 2019;
- 10) Sostituzione degli infissi degli ultimi vani scala che avevano ancora gli infissi in legno in via De Amicis 2, via P. Fabbri 53-55 dell'insediamento V-V1-V2-V3 di San Vitale;
- 11) Adeguamento alla normativa antincendio come da segnalazioni pervenute dal comando VF delle centrali termiche di nostra proprietà di via Bergamini, via Marini-Repubblica e via Zanolini;
- 12) Sostituzione degli infissi in legno con nuovi in pvc compreso la sostituzione dei cassonetti interni e delle tapparelle sia nelle parti comuni (vani scala) che nelle singole unita' immobiliari degli insediamenti di via Napoli 12-14 e di via Ferrara 7/2-9-9/2-11;
- 13) Completamento del rifacimento della linea di distribuzione orizzontale acqua calda nell'insediamento di via Marini 1 e Repubblica 7-9;
- 14) Rifacimento della linea di distribuzione orizzontale acqua calda nell'insediamento di Vasco de Gama civici 21-23;
- 15) Sostituzione dei jolli sui collettori di sfiato, smaltimento del vaso di espansione in eternit con bonifica e installazione del nuovo vaso in vetroresina, sistemazione box in muratura con rifacimento di porzioni guaina coperto nell'insediamento di via G. Verne civici 2-4-6-8-10-12-14 in Corticella;
- 16) Installazione di sistema di telecontrolli da remoto per riscaldamento ed acqua calda impianti Bergamini-Marini / Repubblica- Coppi/King-Vasco de Gama.

Anche sugli interventi compiuti in questo esercizio, rientranti nel risparmio energetico, la Risanamento ha beneficiato e beneficerà del relativo credito d'imposta decennale.

Purtroppo l'economia non ha dato segnali di ripresa. E nemmeno si può essere ottimisti per il 2021. Contrariamente alle previsioni di deflazione che hanno caratterizzato l'ultimo quinquennio, i centri studi internazionali e nazionali, fonte Legacoop/Prometeia, segnalano un ritorno dell'inflazione prevista in un flusso, quasi costante, fino a raggiungere anche un 2% nel 2023.

Tutto questo non aiuterà le famiglie a reddito fisso già fortemente colpite dalla pandemia. Ma neppure la Risanamento che vedrà/subirà un aumento dei prezzi nei costi di manutenzione.

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

Si è provveduto, con l'opera significativa, della Vice presidente Giovanna Guerriero, alla gestione di un momento d'incontro e di socialità con il "Punto Amico" in collaborazione con le Commissioni Soci territoriali. Come si ricorderà questo organismo ha voluto e vuole

essere di supporto a Soci e non Soci, nella soluzione di problematiche esistenziali che si manifestano al di fuori del rapporto associativo. A maggior ragione nell'attuale momento storico mondiale.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2020, nel rispetto della volontà più volte espressa nelle Assemblee, non ha attuato nuovi investimenti immobiliari, ma è stata tesa alla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare sono stati realizzati e completati, in massima parte, gli interventi relativi al risparmio energetico, i cui effetti, per i Soci che sono collegati a centrali consortili ed impianti centralizzati, si manifesteranno alla scadenza del contratto Esco con Geetit s.r.l., scadenza che si è ridotta da dieci a nove anni, rispetto al contratto originario, perciò al 28 dicembre 2025.

Nel corso del 2020 si sono verificati inconvenienti nella gestione del riscaldamento e nella distribuzione dell'acqua calda; le cause sono molteplici, tra cui la difficoltà di vecchi impianti nel tollerare le innovazioni e la vetustà dei sistemi di distribuzione. La volontà di risolvere i vari problemi si è manifestata con interventi tecnici di varia natura, seguiti direttamente dal Tavolo Tecnico di questo Consiglio d'Amministrazione oltretutto con impianti di allarme nel caso di mancato funzionamento.

Questi fenomeni che devono non solo essere monitorati, ma risolti, saranno parte del piano triennale 2020/2023, che sarà illustrato nel 2021 all'Assemblea dei Soci a tal fine convocata.

Le opere di ristrutturazione degli appartamenti rilasciati dai Soci sono proseguite regolarmente, il numero delle unità non ancora consegnate, era al 31 dicembre 2020, pari a: 4 unità libere da porre a bando; 10 unità assegnate in attesa della chiusura dei cantieri; 73 unità a bando in attesa dell'esito dello stesso. Il numero superiore al precedente esercizio è dovuto alle difficoltà di spostamento dei Soci per visitare gli appartamenti, tra passaggi da zone rosse, arancioni e gialle. Quindi gli appartamenti "vuoti" erano unicamente 4. Nell'arco del 2020 sono stati assegnati 83 appartamenti.

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

I debiti verso banche, rappresentati soltanto da mutui, non avendosi debiti di conto corrente, anzi registrandosi unicamente saldi attivi di c/c, sono diminuiti di 1.355.426 euro, così come sono aumentati i debiti verso Soci per depositi, segno di fiducia, confermata dall'aumento di 572.935 euro.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, pari ad €. 3.295.191; è la fedele rappresentazione delle attività della Risanamento nel corso del 2020, della sua situazione patrimoniale e del risultato economico conseguito.

1.2 Presentazione del Bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello stato patrimoniale e del conto economico, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente le attività e passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi

realizzati, secondo il principio della competenza economica, nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativo all'esercizio precedente.

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

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sull'attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

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

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

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 10.901 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 319 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 62 cancellazioni per recesso.

Tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

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

- n. 3435 soci sostengono i programmi e le attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- n. 1.042 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- n. 1.720 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Commissioni soci di quartiere ed alle Assemblee territoriali con consiglieri e tecnici, agli incontri presso il nuovo organismo "Punto Amico" finalizzato al contributo alla socializzazione con, tra i Soci e tutti coloro che necessitano d'informazioni sui Servizi Sociali.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,82% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

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

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

Possono essere soci i cittadini italiani nonché le persone fisiche residenti in Italia da almeno cinque anni che godono della piena capacità giuridica e di agire. Possono altresì essere soci le società di mutuo soccorso, le cooperative, gli istituti di credito, le fondazioni

bancarie e non, gli istituti di previdenza e similari e gli eredi del socio deceduto se in possesso dei requisiti di ammissione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 84 abitazioni. Sono state poste a bando n. 84 abitazioni, ne sono state richieste ed assegnate in base all'anzianità di iscrizione n. 70; i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo annuo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, in generale inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione. Oltre a ciò si deve ricordare che la nostra Cooperativa stanziava e utilizza, a favore dei Soci che si trovano in particolari difficoltà, un fondo pari a 20.000 euro, che negli ultimi due esercizi è stato completamente utilizzato.

Per completezza e coerenza d'informazione ricordiamo che in presenza di difficoltà degli assegnatari nel versamento delle corrisposte, successive all'avvento del Covid19, si è deliberato che nessuna sanzione contrattuale e nessun tipo d'interesse, saranno richiesti ai Soci.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 4.790.740.

2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Nel corso del 2020 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

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

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

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

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

Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 1,7 milioni, e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

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

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

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

3.1 Principali dati patrimoniali

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

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

Attivo patrimoniale degli esercizi 2020-2019

Voci dell'attivo	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	-	0,00	1.662	0,00
	-----		-----	
Immobilizzazioni immateriali	-	0,00	1.662	0,00
	=====	=====	=====	=====
			=	
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	350.609.432	94,21	349.924.618	94,64
Altre immobilizzazioni materiali	17.786	0,00	21.638	0,01
	-----		-----	
Immobilizzazioni materiali	350.627.218	94,21	349.946.256	94,65
	=====	=====	=====	=====
			=	
Partecipazioni	2.427	0,00	2.427	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	55.719	0,01	55.719	0,01
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>				
	-----		-----	
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	55.719	0,01	55.719	0,01
	=====		=====	
			=	
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	350.682.937	94,22	350.003.637	94,66
	=====	=====	=====	=====
			=	
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	401.203	0,11	344.335	0,09
Altri crediti fino a 12 mesi	<u>173.982</u>	<u>0,054</u>	<u>146.652</u>	<u>0,04</u>
<i>Crediti a breve termine</i>	575.185	0,16	490.987	0,13
Altre rimanenze	<u>44.012</u>	<u>0,01</u>	<u>44.012</u>	<u>0,01</u>
<i>Rimanenze</i>	44.012	0,01	44.012	0,01
Strumenti finanziari derivati attivi	0		0	
Disponibilità liquide	20.662.012	5,55	18.966.567	5,13
	=====		=====	
			=	
ATTIVITA' CORRENTI	21.281.209	5,72	19.501.566	5,27
	=====	=====	=====	=====
			=	
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	212.595	0,06	245.933	0,07
	=====	=====	=====	=====
			=	
TOTALE ATTIVITA'	372.176.741	100	369.751.136	100

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

- Il decremento delle immobilizzazioni immateriali è dovuto alla quota per l'ammortamento del software.
- La variazione dei fabbricati è dovuta:

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

Passivo patrimoniale degli esercizi 2020 e 2019

Voci di bilancio	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	282.443	0,08	275.844	0,07
Riserve da rivalutazione	243.783.018	65,50	243.783.018	65,93
Riserva legale e riserve statutarie	64.141.739	17,23	61.071.465	16,52
Riserva per operazione copertura flussi	-200.616	-0,05	-108.563	-0,03
Risultato d'esercizio	<u>3.295.191</u>	<u>0,89</u>	<u>3.165.230</u>	<u>0,86</u>
Patrimonio netto	311.301.775	83,65	308.186.994	83,35
	=====	=====	=====	=====
Fondi per rischi e oneri	2.063.969	0,55	2.109.339	0,57
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>375.593</u>	<u>0,10</u>	<u>347.986</u>	<u>0,09</u>
Totale fondi	2.439.562	0,65	2.457.325	0,66
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche oltre 12 mesi	14.197.150	3,81	15.409.413	4,17
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>31.880.887</u>	<u>8,57</u>	<u>31.243.830</u>	<u>8,45</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	46.078.037	12,38	46.653.243	12,62
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>5.969.025</u>	<u>1,60</u>	<u>5.933.107</u>	<u>1,61</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	5.969.025	1,60	5.933.107	1,61
Debiti consolidati	52.047.062	13,98	52.586.350	14,23
	=====	=====	=====	=====
CAPITALI PERMANENTI	365.788.399	98,28	363.230.669	98,24
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.212.263	0,33	1.355.426	0,37
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.019.627</u>	<u>1,08</u>	<u>4.083.749</u>	<u>1,10</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.231.890	1,41	5.439.175	1,47
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>1.047.022</u>	<u>0,28</u>	<u>966.208</u>	<u>0,26</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	1.047.022	0,28	966.208	0,26
Debiti correnti	6.278.912	1,69	6.405.383	1,73
	=====	=====	=====	=====
PASSIVITA' CORRENTI	6.278.912	1,69	6.405.383	1,73
	=====	=====	=====	=====
Ratei passivi	91.500	0,02	98.221	0,03
Risconti passivi	17.930	0,01	16.863	0,00
	=====	=====	=====	=====
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	372.176.741	100	369.751.136	100

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2019 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.

- La variazione in diminuzione dei debiti v/banche oltre i 12 mesi è dovuta al pagamento delle quote di mutuo.

3.2 Principali dati economici

Conto economico degli esercizi 2020 e 2019

Voci del conto economico	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	Importi	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.054.133	81,30	9.975.448	80,80
+ Ricavi e proventi diversi	2.311.921	18,70	2.370.226	19,20
Ricavi netti di esercizio	12.366.054	100,00	12.345.674	100,00
	=====		=====	
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	1.281.959		441.719	
Prodotto di esercizio	13.648.013		12.787.393	
	=====		=====	
- Costi per acquisto di beni	16.338		19.175	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	5.296.534		4.393.287	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo				
Valore aggiunto	8.335.141		8.374.931	
	=====		=====	
- Costi per il personale	477.875		501.120	
Margine operativo lordo	7.857.266		7.873.811	
	=====		=====	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662		1.662	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	600.997		598.504	
- Svalutazione dei crediti circolanti	175.454		20.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000		1.800.000	
- Oneri diversi di gestione	342.458		516.799	
Margine operativo netto	4.936.695		4.936.846	
	=====		=====	
+ Proventi finanziari	22.510		22.044	
- Interessi passivi e oneri finanziari	750.632		894.699	
Saldo gestione finanziaria	-728.122		-872.655	
	=====		=====	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali				
Utile corrente	4.208.573		4.064.191	
	=====		=====	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
Saldo gestione patrimoniale				
Risultato prima delle imposte	4.208.573		4.064.191	
	=====		=====	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	913.633		875.720	
-/+ Imposte esercizi precedenti	+251		-23.241	
Risultato dell'esercizio	3.295.191		3.165.230	
	=====		=====	
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.295.191		3.165.230	

3.3 Indicatori finanziari di risultato

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

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

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

a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2020	2019	2018	2017
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,89	0,88	0,87	0,86
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,04	1,04	1,02	1,01

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

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

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

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

Indicatore di solvibilità		2020	2019	2018	2017
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,39	3,04	2,58	2,47

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

c) Indicatori di redditività

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

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

Tale aspetto pertanto rende poco significativi gli indicatori di redditività.

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

Indicatore di redditività		2020	2019	2018	2017
ROE (<i>return on equity</i>)	Risultato netto / Mezzi propri	1,06%	1,03%	1,14%	1,37%

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

d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi		2020	2019	2018	2017
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,11	5,00	4,94	4,84

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

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

4.1 Gestione finanziaria

La posizione finanziaria presenta un saldo negativo pari ad € 34.441.984 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad €. 1.695.445 rispetto all'esercizio precedente.

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

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.212.263 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.292.433 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, risulta graduale sul medio/lungo termine;
- il debito verso altri finanziatori è interamente costituito dai contributi ottenuti negli anni dal 2000 al 2003, rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT, il cui rimborso dovrà avvenire in quindici rate annuali a partire dal trentacinquesimo anno dall'erogazione e quindi nel nostro caso dal 2035.

Descrizione	Importo 31/12/2020	Importo 31/12/2019
Disponibilità liquide	20.662.012	18.966.567
Debiti verso banche per mutui	(15.409.413)	(16.764.839)
Debiti verso Soci	(35.900.514)	(35.327.579)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(3.794.069)	(3.794.069)
Totale	(34.441.984)	(36.919.920)

Osservando poi il rendiconto finanziario sintetico, facente parte integrante del bilancio, si può notare come l'andamento dei flussi finanziari della Cooperativa si sia sviluppato nel corso dell'anno 2020:

Periodo	Anno 2020
A) Autofinanziamento	4.446.155
B) Flussi derivanti dal Capitale Circolante Netto	(1.928.315)
C) Attività d'investimento	0
D) Flussi derivanti da attività a medio/lungo termine	(1.395.330)
E) Flusso da prestito sociale	572.935
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	1.695.445
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	18.966.567
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	20.662.012

Per meglio intendere la progressione finanziaria della Cooperativa si produce il grafico dello sviluppo finanziario 2020 rispetto agli esercizi precedenti.



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

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

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

4.2 *Rischio dei tassi di interesse*

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

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

4.3 *Rischio di credito*

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

4.4 *Rischio di liquidità*

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

4.5 *Rischio di cambio*

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

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

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

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

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

La cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

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

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

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

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

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

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

10. Codice Privacy

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

11. Sistema di gestione della qualità

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

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 21.12.2020.

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

11.2 Certificazione UNI EN ISO 9001

La cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001 attraverso l'ente certificatore Società TUV ITALIA SRL che in data 25 ottobre 2020 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 25 ottobre 2021, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

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

Bilancio al 31/12/2020

Stato Patrimoniale attivo		
	31/12/2020	31/12/2019
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
7) Altre		1.662
Totale		1.662
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	350.609.432	349.924.618
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	17.786	21.638
5) Immobilizzazioni in corso		
Totale	350.627.218	349.946.256
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	2.427	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	53.292	53.292
Totale	55.719	55.719
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	350.682.937	350.003.637
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	44.012
Totale	44.012	44.012
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	401.203	344.335
- entro 12 mesi	638.369	406.047
a) verso soci	553.164	356.941
b) verso altri	85.205	49.106
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(237.166)	(61.712)
5 bis) Crediti Tributari	94	4.082
- entro 12 mesi	94	4.082
- oltre 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	575.185	490.987

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

5) strumenti finanziari derivati attivi

Totale		
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	20.656.343	18.963.018
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	5.669	3.549
Totale	20.662.012	18.966.567
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	21.281.209	19.501.566
D) RATEI E RISCONTI	212.595	245.933
TOTALE ATTIVO	372.176.741	369.751.136

Stato Patrimoniale passivo

A) PATRIMONIO NETTO

I Capitale Sociale	282.443	275.844
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	17.330.832	16.381.263
V Riserve Statutarie indivisibili	46.810.903	44.690.199
VI Altre riserve	4	3
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	(200.616)	(108.563)
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	3.295.191	3.165.230
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale	311.301.775	308.186.994

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

3) Strumenti finanziari derivati passivi	263.969	142.846
4) Altri	1.800.000	1.966.493
Totale	2.063.969	2.109.339

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

375.593

347.986

D) DEBITI

3) Debiti verso soci per finanziamenti	35.900.514	35.327.579
- entro 12 mesi	4.019.627	4.083.749
- oltre 12 mesi	31.880.887	31.243.830
4) Debiti verso banche	15.409.413	16.764.839
- entro 12 mesi	1.212.263	1.355.426
- oltre 12 mesi	14.197.150	15.409.413
7) Debiti verso fornitori	545.174	618.080
- entro 12 mesi	545.174	618.080
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	167.512	172.566
- entro 12 mesi	167.512	172.566
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	39.124	63.916
- entro 12 mesi	39.124	63.916
- oltre 12 mesi		
Totale	58.325.974	58.991.733

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI	109.430	115.084
TOTALE PASSIVO	60.874.966	61.564.142
TOTALE PASSIVO E NETTO	372.176.741	369.751.136

Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.054.133	9.975.448
a) verso soci	9.332.339	9.219.172
b) verso altri	721.794	756.276
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.281.959	441.719
5) Altri ricavi e proventi	2.311.921	2.370.226
a) ricavi e proventi diversi	2.311.921	2.352.226
b) contributi		18.000
Totale	13.648.013	12.787.393
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(16.338)	(19.175)
7) Per servizi	(5.296.534)	(4.393.287)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(341.988)	(366.856)
b) oneri sociali	(105.623)	(98.285)
c) trattamento di fine rapporto	(30.264)	(35.979)
e) altri costi		
	(477.875)	(501.120)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali	(1.662)	(1.662)
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(600.997)	(598.504)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(175.454)	(20.000)
	(778.113)	(620.166)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(342.458)	(516.799)
Totale	(8.711.318)	(7.850.547)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		
	4.936.695	4.936.846
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi:		
c) proventi da partecipazioni in altre società		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	22.510	22.044
Totale	22.510	22.044
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(750.632)	(894.699)
Totale	(750.632)	(894.699)

Totale proventi e oneri finanziari	(728.122)	(872.655)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
Totale		
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
Totale		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.208.573	4.064.191
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(913.633)	(875.720)
b) imposte relative ad esercizi precedenti	251	(23.241)
c) imposte differite e anticipate		
Totale	(913.382)	(898.961)
21) Utile (Perdita) d'esercizio	3.295.191	3.165.230

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - f.to Renato Rimondini

Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

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

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

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

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

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

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

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,82% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni; per la dimostrazione si rinvia all'apposito prospetto a commento della voce A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Requisiti statutari art. 2514 C.C.

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

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

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente

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

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti e dei risultati dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D. Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
Attrezzature	7,5 %
Automezzi	25 %

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

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

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

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

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

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

Il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede quello economico attribuibile ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa.

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

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

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Rimanenze

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

Crediti e debiti

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

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

I debiti sono al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

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

Fondi per rischi e oneri

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Ratei e risconti

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

Contributi in conto capitale – contributi in conto esercizio

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

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

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

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

Costi e ricavi

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

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

Imposte sul reddito

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

B Immobilizzazioni

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

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

Commento delle immobilizzazioni immateriali

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

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

Commento alle immobilizzazioni materialiTerreni

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

Immobili civili abitazioni

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

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

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce:

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

Immobili convenzionati

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

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

Immobili strumentali

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

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

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

Altri beni

Non vi sono stati acquisti nell'esercizio 2020.

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

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

Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08	Valore iscritto in bilancio
Fabbricati	104.390.295	708.172	2.973.650	242.537.315	350.609.432
Totale	104.390.295	708.172	2.973.650	242.537.315	350.609.432

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**1) Partecipazioni**

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020	Fair Value
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>					
Consorzio CT Corticella	13			13	13
Consorzio CT Barca	10			10	10
Consorzio Levantemilia	263			263	263
Coop. Libera Stampa	52			52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033	1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056	1.056
Arrotondamenti euro					
Totale	2.427			2.427	2.427

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

2) Crediti

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Verso soci				
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	49.685			49.685
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	3.607			3.607
Arrotondamenti euro				
Totale	53.292			53.292

C Attivo circolante**C I - RIMANENZE**

Rimanenze	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte arretrate	168.715	25.221	143.494
Assegnatari per manutenzioni comuni	101.105	40.135	60.970
Assegnatari gestione ascensore	74.416	35.585	38.831
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	231.033	-75.579
Assegnatari gestione acqua calda	53.476	-	53.476
Assegnatari gestione pulizia scale	-	24.966	-24.966
Arrotondamenti euro	-2	1	-3
Totale	553.164	356.941	196.223
Verso altri			
Vari locali commerciali	85.205	49.106	36.099
Anticipo a fornitori	-	-	-
Totale	85.205	49.106	36.099
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-237.166	-61.712	-175.454
Arrotondamenti	-	-	-
Totale	401.203	344.335	56.868

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

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

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

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

5 quater) - verso altri	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	102.587	102.587	-
Crediti vari	2.443	2.227	216
Crediti v/INAIL	5.505	3.473	2.032
Totale	110.535	108.287	2.248

C IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

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

D Ratei e risconti attivi

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

PASSIVO

A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2020
Capitale sociale	265.722	10.147	25	275.844	8.650	2.051	282.443
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 72 - 19/3/83	1.245.703			1.245.703			1.245.703
D.L. 185 - 29/11/2008	242.537.315			242.537.315			242.537.315
Riserva legale indivisibile	15.345.080	1.036.184	1	16.381.263	949.569		17.330.832

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

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2020 di € 282.443 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C. C..

L'ammontare complessivo è variato rispetto l'anno precedente per effetto dell'ammissione di n° 319 nuovi soci e dalla cancellazione di n° 62 soci.

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

III - Riserve di Rivalutazione

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

IV - Riserva legale

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

V - Riserve statutarie

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

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

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

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

VII - Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	282.443	B	282.443		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	17.330.832	B	17.330.832		
Riserve statutarie	46.810.903	B	46.810.903		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.295.191	B	3.295.191		
Totale	311.502.387		311.502.387		
Quota non distribuibile	311.403.531		311.403.531		
Residua quota distribuibile	98.856		98.856		

Totale	311.502.387	311.502.387
Quota non distribuibile	311.403.531	311.403.531
Residua quota distribuibile	98.856	98.856

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

B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2019	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2020
3 Strumenti finanziari derivati passivi	142.846	121.123			263.969
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.966.493	1.800.000	1.966.493		1.800.000
Arrotondamenti euro					
Totale	2.109.339	1.921.123	1.966.493		2.063.969

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Strumenti finanziari derivati passivi*

Il D.Lgs. n. 139/2015 di attuazione della Direttiva UE 34/2013 ha introdotto nel bilancio l'obbligo di iscrivere gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società tra le attività o tra le passività dello stato patrimoniale, a seconda che il loro fair value alla data di riferimento del bilancio sia positivo o negativo. Il nuovo punto 11-bis del comma 1 dell'art. 2426 c.c. stabilisce che "gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value". Quindi, uno strumento finanziario derivato con fair value positivo, deve essere iscritto tra le attività, mentre un derivato con fair value negativo deve essere iscritto tra le passività.

Nel caso specifico, trattasi senza dubbio di un contratto di copertura di interessi passivi a tasso variabile generati da un finanziamento acceso nel 2016 con la Carisbo per € 7.500.000. Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato. Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1.

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

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2020 il consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo prevedere un accantonamento di € 1.800.000 al fondo manutenzioni immobili.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Dirigenti</i>			
<i>Impiegati</i>	8	8	-
<i>Operai</i>			
Totale dipendenti	8	8	-

D Debiti

D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.

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

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.608.081 è ripartito su n° 3.449 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 74.595,57 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 2020 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 625 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 112 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 76 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

b) depositi vincolati:

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

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

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

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

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

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

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Depositi liberi	3.778.505	4.088.815	4.020.127	4.083.749	4.019.627
Depositi vincolati	11.395.997	11.718.034	12.756.659	13.703.484	14.588.454
Totale depositi	15.174.502	15.806.849	16.776.786	17.787.233	18.608.081

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

D.4 - Debiti verso banche

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

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2020. Nell'ambito del saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi la quota scadente entro i 5 anni è pari ad euro 5.150.719

D.7 - Debiti verso fornitori

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

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

D.12 - Debiti tributari

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

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

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

D.14 - Debiti verso altri

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

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

E Ratei e risconti passivi

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

CONTI D'ORDINE**Fidejussioni**

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

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

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

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

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

Garanzie ed impegni

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

mutuo	"	"	€.	4.000.000	"	"	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	"	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	1.600.000	"	"	€.	2.400.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	"	€.	10.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	7.500.000	"	"	€.	15.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato			€	6.197.483	"	"	€.	7.746.853	BANCA INTESA S.P.A.

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Anno 2020	%	Anno 2019	%
Voce A1 a): verso soci	9.332.339	92,82	9.219.172	92,42
Voce A1 b): verso altri	721.794	7,18	756.276	7,58
Totale voce A1	10.054.133	100	9.975.448	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2020 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,82% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobili			
Lavori infissi	872.509	79.580	792.929
Costi per lavori straordinari agli immobili	409.150	362.139	47.011
Totale	1.281.659	441.719	839.940

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

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

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

A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	2.361	2.820	-459
Lavori richiesti dai Soci	196.148	226.482	-30.334
Costi di gestione fatturati ai soci	1.965.861	1.958.191	7.670
Tassa ammissione socio	87.463	130.784	-43.321
Penale rinuncia assegnazione	2.029	5.131	-3.102
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	26.806	413	26.393
Rimborsi Assicurativi	13.185	12.838	347
Incasso spazi pubblicitari	6.802	10.945	-4.143
Nolo sale riunioni e altre	11.266	4.622	6.644
Arrotondamenti euro			
Totale	2.311.921	2.352.226	-40.305
			0
Contributi	0	18.000	18.000
Totale	2.311.921	2.370.226	-58.305

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

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

B 7 - Costi per servizi

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

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

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

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Gettoni di presenza sedute consigli, gruppi lavoro, indennità	192.231	201.723	-9.492
Contributi previdenziali	22.029	24.822	-2.793
Totale	214.260	226.545	-12.285

B 9 - Costi per il personale

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

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

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

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

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.389 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.755 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 3.853 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 11 - Variazione rimanenze materie prime

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Totale	0	0	0

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.800.000	0
Totale	1.800.000	1.800.000	0

L'importo accantonato è teso a ricostituire il fondo per rischi ed oneri a seguito dell'utilizzo effettuato nel corso dell'anno.

CONGRUO.

B 14 - Oneri diversi di gestione

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Cosap – Passi Carrai	4.565	5.060	-495
Tassa rifiuti urbani	10.858	4.474	6.384
Consorzio Bonifica Renana	7.728	7.862	-134
I.M.U.	152.466	160.576	-8.110
Quote associative ordinarie Legacoop	38.362	48.662	-10.300
Vidimazioni libri sociali	543	435	108
Spese condominio Via Farini	4.407	4.904	-497
Deposito bilancio	348	332	16
Varie di amministrazione e abbonamenti	1.912	8.593	-6.681
Assemblee e comunicati ai soci	9.266	2.407	6.859
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	32.497	27.017	5.480
Costi di gestione delle sale riunioni	14.654	16.700	-2.046
Erogazioni liberali	1.613	2.489	-876
Contributo biennale Ministero	0	357	-357
Sopravvenienze e insussistenze passive	6.725	3.063	3.662
Costi di gestioni condominiali	56.514	59.874	-3.360
Imposta sostitutiva e di registro beni in leasing	0	163.994	-163.994
Totale	342.458	516.799	-174.341

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

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
<u>c) proventi da partecipazioni in società</u>			
C.C.F.S.	0	0	0
Totale	0	0	0

C 16 - Altri proventi finanziari

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

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

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Da altri			
- Interessi passivi di c/c bancario	19.475	15.373	4.102
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	397.956	433.161	-35.205
- Interessi verso prestiti da soci	333.201	314.537	18.664
- Interessi passivi diversi	0	131.628	-131.628
Arrotondamenti euro			0
Totale	750.632	894.699	-144.067

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

Imposte dell'esercizio

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.088.886	-1.005.301	-83.585
Bonus ristrutturazione	0	0	0
Bonus energetico	+197.070	+161.999	+35.071
Totale IRES netta di competenza	-891.816	-843.302	-48.514
			0
IRES	-891.816	-843.302	-48.514
IRAP	-21.817	-32.418	10.601
Imposte esercizi precedenti	251	-23.241	23.492
Totale	-913.382	-898.961	-14.421

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

Grazie al bonus energetico dovuto all'esecuzione dei cappotti in sei fabbricati nel 2019 e ai lavori sugli infissi del 2020, si ottiene un recupero di imposta di € 197.070 per la durata di dieci anni.

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

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

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

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

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

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

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

Nulla da rilevare.

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

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono state effettuate operazioni con parti correlate che non siano state svolte a normali condizioni di mercato.

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

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione

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

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

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

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

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

Anche nel 2020 è in essere il contratto con la GEETIT, Energy Service Company (ESCO), per la gestione dei servizi di energia termica ed elettrica integrati per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 1,7 milioni, e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

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

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

* * * * *

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

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

Rendiconto finanziario

PERIODO	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019
A) Liquidità finanziaria a breve iniziale	18.966.567,00	16.401.560
Utile	3.295.191,00	3.165.230
(Incrementi Immobilizzazioni)	(1.281.959,00)	(441.719)
Ammortamenti	602.659,00	600.166
Accantonamenti	1.800.000,00	1.800.000
Accantonamenti TFR	30.264,00	35.979
B) Autofinanziamento	4.446.155,00	5.159.656
(Increm.to)/Decrem.to Rimanenze	0,00	0
(Increm.to)/Decrem.to Crediti Commerciali	(56.868,00)	215.333
(Increm.to)/Decrem.to Altre Attività	6.008,00	487.545
Increm.to)/(Decrem.to) Debiti Commerciali	(72.906,00)	(543.282)
Increm.to)/(Decrem.to) Altre Passività	(1.804.549,00)	(1.342.160)
C) (Increm.to)/Decrem.to CCN	(1.928.315,00)	(1.182.564)
(Investimenti immobilizz.immateriali)	1.662,00	1.662
(Investimenti immobilizz.materiali)	(1.662,00)	(969.398)
(Investimenti immobilizz.finanziarie)	0,00	0
D) Attività d'investimento	0,00	(967.736)
Incremento/(decremento) Capitale Sociale	6.599,00	10.122
Incremento/(decremento) Riserve	(187.009,00)	(285.247)
Incremento/(decremento) finanziamenti a M/L	(1.212.263,00)	(1.355.144)
Incremento/(decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	0,00	0
Fondo TFR	(2.657,00)	(202.141)
E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine	(1.395.330,00)	(1.832.410)
Incremento/(decremento) Prestiti soci entro l'anno	(64.122,00)	63.622
Incremento/(decremento) Prestiti soci oltre l'anno	884.970,00	946.825
Incremento/(decremento) Prestiti soci infurtifero in c/immobili	(247.913,00)	377.614
F) Flusso di cassa da prestito sociale	572.935,00	1.388.061
G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)	1.695.445,00	2.565.007
H) Liquidità finanziaria a breve finale	20.662.012,00	18.966.567

p. il Consiglio di Amministrazione, Presidente Renato Rimondini



Assemblea Generale Ordinaria

SCHEDA DA UTILIZZARE PER IL VOTO MEDIANTE CORRISPONDENZA

VOTAZIONE DEI SEGUENTI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

• **Nomina del Presidente dell'assemblea;**

GUERRIERO GIOVANNA FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

• **Nomina del Segretario dell'assemblea,**

DANIELA NICOLETTI FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO
(Responsabile Amministrazione)

• **Nomina degli scrutatori;**

Effettivi

Dall'Olio Daniela FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Lodi Maria Grazia FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Di Natale Emanuele FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Supplente

Marcianelli Tommaso FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

1. Presentazione del bilancio chiuso al 31.12.2020, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2020, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

4. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello Statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2021, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi a bando e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% del totale degli alloggi a bando;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

5. Conferma, per l'anno 2021, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Cognome e nome del Socio votante:

Solo nel caso in cui il Socio esprima anche solo un voto contrario o di astensione (norma prevista dal Codice Civile).

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia di un documento di identità in corso di validità, che sarà utilizzato al solo fine di comprovare l'avvenuto esercizio del voto del Socio avente diritto.

La presente scheda dovrà pervenire in busta chiusa secondo quanto indicato nella convocazione dell'assemblea.



Apertura straordinaria delle sedi delle Commissioni territoriali per le sole operazioni del “voto per corrispondenza”



Borgo Panigale

via Coppi n.1

mercoledì 9 giugno ore 15-19

giovedì 10 ore 20,30-22

venerdì 11 ore 9,30-10,30

Porto-Cairolì

via Cairolì n. 16

mercoledì 9 ore 17,19,30

giovedì 10 ore 10,30- 12,30

e 17-19,30

Reno

Piazza Capitani n. 2-3

mercoledì 9 ore 15-18

giovedì 10 ore 15-18

venerdì 11 ore 10-12

Casalecchio di Reno

via Martiri di Piazza Fontana n. 1 (Davanti al n° civico 1)

mercoledì 9 ore 17-19

giovedì 10 ore 17-19

Porto-Casarini

via Casarini n. 7/A

mercoledì 9 ore 15-18

giovedì 10 ore 9-12 e 15-19

venerdì 11 ore 9-11

Repubblica

**viale della Repubblica n. 7 e 9
via Marini n. 1 (cortile interno)**

mercoledì 9 ore 18-20

giovedì 10 ore 18-20

venerdì 11 ore 8-9,30

Fossolo

via Lincoln n. 32 / via Legnani

mercoledì 9 giugno ore 14,30-18

giovedì 10 ore 14,30-17

venerdì 11 ore 9-12

Porto-Saragozza

via Pacchioni n. 1/3

mercoledì 9 ore 15-19

giovedì 10 ore 9-12 e 16-19

venerdì 11 ore 9-12

San Vitale

via Bentivogli n. 19/C

mercoledì 9 ore 16-18

giovedì 10 ore 10-12

venerdì 11 ore 10-12

(sala Montanari).

giovedì 10 ore 16-18

(via De Amicis 1-3)

Mazzini

via Istria n. 8/A

mercoledì 9 ore 15-18

giovedì 10 ore 9-12 e 16-18

venerdì 11 ore 9-12

Pilastro

via Salgari n. 13

mercoledì 9 ore 16,30-19

giovedì 10 ore 9,30-12,30 e 16-19

Zanardi

via Vasco de Gama n. 23

mercoledì 9 ore 20,30-22

Navile-Corticella

via Verne n. 12

mercoledì 9 ore 15-18

giovedì 10 ore 10-12,30

venerdì 11 ore 10-12

Reno

via De Ambris n. 10-12

mercoledì 9 ore 20-22

giovedì 10 ore 20-22

venerdì 11 ore 9-11

Navile-Bolognina

via Tiarini

mercoledì 9 ore 18-20

giovedì 10 ore 18-20

venerdì 11 ore 10-12

Reno

via Bergamini n. 5-7

mercoledì 9 ore 16-19

giovedì 10 ore 17-19,30

venerdì 11 ore 10-12



La situazione degli alloggi



Vogliamo informare i Soci che nonostante la situazione particolare che stiamo vivendo, l'Ufficio Tecnico della Risanaumento, nel suo complesso, sta proseguendo tutte le attività consentite cercando di soddisfare al meglio le esigenze di tutti i Soci.

I cantieri proseguono le loro attività pur con enormi difficoltà dovute al rispetto delle tempistiche nella fornitura dei materiali e a tutte le limitazioni imposte dai protocolli sanitari, che di fatto hanno modificato le consuetudini di tutti.

Come si è potuto constatare, per andare incontro alle esigenze dei Soci, abbiamo cercato di permettere le visite degli alloggi messi a bando, attuando

i protocolli necessari per mantenere il distanziamento e la sicurezza. Purtroppo, a seguito degli ultimi decreti emanati che impongono ulteriori restrizioni, siamo stati costretti a sospendere le visite degli alloggi nei mesi di marzo e aprile. L'auspicio è quello di poter riprendere il prima possibile, non appena le normative sul Covid ce lo consentiranno.

Per il resto, come detto, stiamo mettendo tutto il nostro impegno per far fronte a tutte le esigenze e, mettendo in essere ogni precauzione, abbiamo continuato a ritirare gli alloggi dai Soci che ne hanno dato disdetta così come abbiamo continuato, come consuetudine, a consegnare gli alloggi

segue a pagina 50



segue da pagina 49

ristrutturati ai nuovi assegnatari. A tal proposito vogliamo precisare che siamo rientrati in un range fisiologico di appartamenti consegnati, messi a bando e/o soggetti a ristrutturazione, con una movimentazione annuale di circa 100 alloggi. Riportiamo di seguito la situazione aggiornata al 31 marzo 2021.

- n. 2.223 - alloggi della Risanamento;
- n. 2.161 - alloggi in locazione;
- n. 2 - alloggi disponibili per messa a bando dei quali siamo in possesso delle chiavi;
- n. 41 - alloggi in corso di bando (Nov-Dic 2020 e Feb 2021) e destinati a prossimo bando;
- n. 19 - alloggi in corso di ristrutturazione;
- n. 10 - alloggi ritirati da inizio anno;
- n. 31 - alloggi consegnati da inizio anno;

Infine, augurandoci di ritornare al più presto alla normalità, è doveroso ringraziare tutti i Soci che con la loro collaborazione ci permettono di operare al meglio.



Il dovere della Memoria (25 Aprile)

*La strada corre cinerea lungo le pendici.
Frammenti di pensiero anonimi
sussultano sull'asfalto ruvido.
Sul ciglio, l'erba, umida di brezza primaverile
ondeggia alta accarezzata dal vento.
Lì, tra il verde spontaneo punteggiato di colori
seminascosto, quasi pudico, si erge un cippo
testimonianza in ricordo di caduti per la libertà.
Tra i tanti che s'immolarono per il riscatto comune,
la dignità, l'onore di un Paese
e anche di chi fu ingannato e trascinato nella tragedia.
Ricordanza silenziosa, abbandonata
I nomi di quei patrioti furono incisi con l'inchiostro
ora sono semicancellati dal tempo e dall'oblio
della fragilità umana, orfana di memoria.
In quel luogo vicino al fiume scorse il sangue eroico
lavacro del terrore, dell'odio, dell'infamia.
In quegli attimi, brevi ed eterni;
barbarie e gloria,
fiorirono gli anemoni e le margherite,
gli stessi che fedeli a un giuramento
ritornano a ogni primavera
a offrire il profumo libero dei freschi petali,
onore riconoscente alla memoria.*

Er. Sa.

I primi impegni della ripresa (quella possibile).

→ Eraldo Sassatelli

La fase che stiamo attraversando, iniziata oltre un anno fa, si mantiene su livelli preoccupanti per il presente e le incertezze e i timori guardando il futuro. Sfiducia, tensione, rabbia sono i sentimenti che prevalgono nella gran parte della popolazione. A causa della pandemia molti cittadini stanno soffrendo, quando non colpiti personalmente da drammi luttuosi, le conseguenze di una crisi economica e un disagio sociale senza precedenti dal dopoguerra. La possibilità di uscirne, attraverso la vaccinazione di massa, è l'unica che alimenta la speranza; nonostante lo sconcerto per le difficoltà, i ritardi sommati alla confusione generale che caratterizza la gestione sanitaria, politica e organizzativa messa in campo.

In tale scenario, la Risanamento prova a resistere; misurandosi con le proprie forze, con le precauzioni che la situazione impone, ma anche cercando le prime forme di ripresa. Riordinare le idee – pur in assenza del dialogo consueto – è la condizione per avviare i temi post-elezioni, elaborati durante una dura fase di confronto e sui quali realizzare la ripartenza.

Certo, l'emergenza sanitaria e gli infiniti stop e rinvii, hanno scombinato i programmi di lavoro. Anche i tempi della nostra rivista "Tribuna dei soci", già lunghi di loro, trattandosi di un bimestrale, hanno segnato ritardi nella pubblicazione che ci auguriamo di superare riprendendo l'ordinaria uscita del periodico.

Intanto tra gli impegni messi in agenda all'indomani dell'insediamento del Consiglio d'Amministrazione, spiccano i lavori di miglioria del patrimonio.

Mentre scriviamo queste note, infatti, abbiamo la conferma di una serie di verifiche tecniche sul territorio con l'obiettivo di raccogliere dati e segnalazioni direttamente dai rappresentanti delle Commissioni, per poi procedere con il piano degli interventi manutentivi. Prima tappa di un programma cui seguiranno attività di maggiore rilevanza previste nel cosiddetto "piano triennale"; un investimento finalizzato al consolidamento del patrimonio edilizio e delle aree attinenti.

In sintesi, un complesso di opere da realizzare seguendo un ordine di priorità, tenuto conto anche dei tempi che si sono dilatati in conseguenza della vicenda emergenziale lasciando a disposizione sostanzialmente un biennio prima della scadenza del mandato consigliere.

Un secondo tema reputato tra i principali se visto come strumento e guida nell'azione generale della cooperativa, riguarda l'adeguamento dello Statuto sociale e dei Regolamenti. Revisione indispensabile, se consideriamo peraltro che il presente ordinamento contiene refusi e mancanze in alcune parti: fretta e imperdonabili disattenzioni complicarono, a suo tempo, la stesura e poi la redazione del documento. Di nuovo, però, il punto vero si concentra sulla necessità di adeguare alcune norme avvicinandole ai rapidi mutamenti sociali e alle legittime esigenze che maturano nella comunità.

Su questo versante lo studio è già in corso, così come avviene su altre questioni. L'obiettivo è di arrivare, attraverso il confronto negli organismi della cooperativa a tutti i livelli, a formalizzare una proposta solida, nell'ambito delle regole del Codice Civile, da presentare per la discussione e approvazione all'assemblea straordinaria dei soci. Altro atto di rilievo che dobbiamo organizzare nei tempi regolamentari, riguarda la procedura di convocazione dell'appuntamento per l'approvazione del bilancio 2020; anche in questo caso i tempi si sono allungati a causa della situazione sanitaria. Le modalità sono pubblicate in altra parte del giornale.

Naturalmente, il piano generale che ci attende nei prossimi mesi, nelle intenzioni prevede altre operazioni di edilizia manutentiva e strutturale; dobbiamo purtroppo fare i conti con l'incognita dettata dalla condizione sanitaria generale. L'auspicio è di uscirne tutti da questo lungo, drammatico periodo e riprendere gradualmente - magari con modelli sociali più assennati - la vita che è stata sospesa.

La pandemia nel racconto di Davide Bernardi

Le foto che qui pubblichiamo sono state scattate a due opere del socio Davide Bernardi. Quadri che raccontano con rara efficacia cromatica il dramma che da oltre un anno sta flagellando la popolazione mondiale.

Bernardi è un pittore assai conosciuto nell'ambiente artistico; vanta molte esposizioni, in città e fuori, dove ha sempre raccolto consensi di critica e di pubblico. I suoi soggetti si caratterizzano per il forte messaggio che colpisce l'osservatore. Paesaggi desolanti, figure spaurite, tormentate che costringono a riflettere; a interrogarsi sul paradigma sociale, il moderno consumismo, le disuguaglianze. Essi sono un atto d'accusa all'indifferenza - più o meno consapevole - verso gli esclusi, gli indifesi. Un'indifferenza allevata che diventa complice passiva dei poteri dominanti.

Nelle immagini che vediamo, il tema è il virus. Ne viene fuori con forza la percezione di sofferenza che angoscia le comunità; improvvisamente colpite, sorprese da un evento inimmaginabile; ferite nell'orgoglio di una presunta invulnerabilità. I ritmi quotidiani sconvolti; solidarietà in principio

provvisoriamente ritrovate e poi lasciate tristemente declinare sostituite dallo smarrimento e l'impotenza rabbiosa.

Una rassegna di sensazioni, di paure, di razionalità compromesse, di libertà forzatamente sospese. Nel tenue, impercettibile azzurro del cielo plumbeo, L'artista intravede, si attacca alla speranza di un futuro rinnovato.





REDESIGN COMUNICAZIONE



REDESIGN COMUNICAZIONE
Società Cooperativa

Bologna
Via Carbonara 5 → 40126

Tel → +39 051 2961138
fax → +39 051 279197

info@redesignlab.it
www.redesignlab.it

REDESIGN è una agenzia di comunicazione, design, marketing e pubblicità.



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

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

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

SEDE PRINCIPALE

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

SEDE DI BOLOGNA

Via Zambeccari, 1E - Bologna - Tel 051.011.38.47



Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

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



Acqua[®] GREEN

VENDITA, INSTALLAZIONE
e MANUTENZIONE
DEPURATORI D'ACQUA



*Per bere acqua leggera,
naturale e frizzante
direttamente
dal rubinetto di casa.*



OFFERTA SOCI

Sconto del **15%**

+

in omaggio
Macchina
per caffè
espresso
con 50
capsule



ACQUAGREEN Italia

Via Bentivogli 17e 40138 Bologna BO
051 0075214 | 338 8398511

WhatsApp 393 9090693
acquagreenitalia@gmail.com
www.acquagreenitalia.it

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



MIGLIOR ECO-EFFICIENZA

COMFORT DI MARCIA ALL'AVANGUARDIA

DESIGN UNICO

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

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