

# Tribuna dei Soci

Anno 50  
Giugno  
2023

2

## Bilancio 2022 Rinnovo Consiglio di Amministrazione



→ Convocazione Assemblea Soci

→ Sintesi candidati al C.d.A.

## Comunicazioni dal C.d.A.

- 3 2020 – 2023: tre anni di lavoro
- 6 L'assemblea ha approvato il nuovo statuto della Risanamento: un passo verso il futuro  
Una novità a tutela della salute dei soci
- 7 Una nuova socialità

## Coordinamento e Commissioni Soci

- 8 Verso il rinnovo degli organismi dirigenti

## Comunicazioni dal C.d.A.

- 9 Avviso di convocazione di Assemblea
- 10 Modalità di voto
- 11 Voto per corrispondenza sul territorio

## Bilancio 2022

- 13 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2022
- 29 Bilancio al 31 dicembre 2022
- 33 Nota integrativa al Bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022
- 57 Rendiconto finanziario

## Comunicazioni dal C.d.A.

- 58 Sintesi dei 19 candidati Soci assegnatari
- 61 Soci non assegnatari
- 65 Fac simile scheda elettorale

### In copertina:

Archivio del Museo delle Scienze di Palazzo Poggi a Bologna

# Dove siamo

## DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

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

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

**segreteria@cooprisanamento.it**  
**amministrazione@cooprisanamento.it**

## SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

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

- fax 051.2800062

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  
info@cooprisanamento.it - www.cooprisanamento.it

Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 Giugno 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 l'1/06/2023. 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".



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

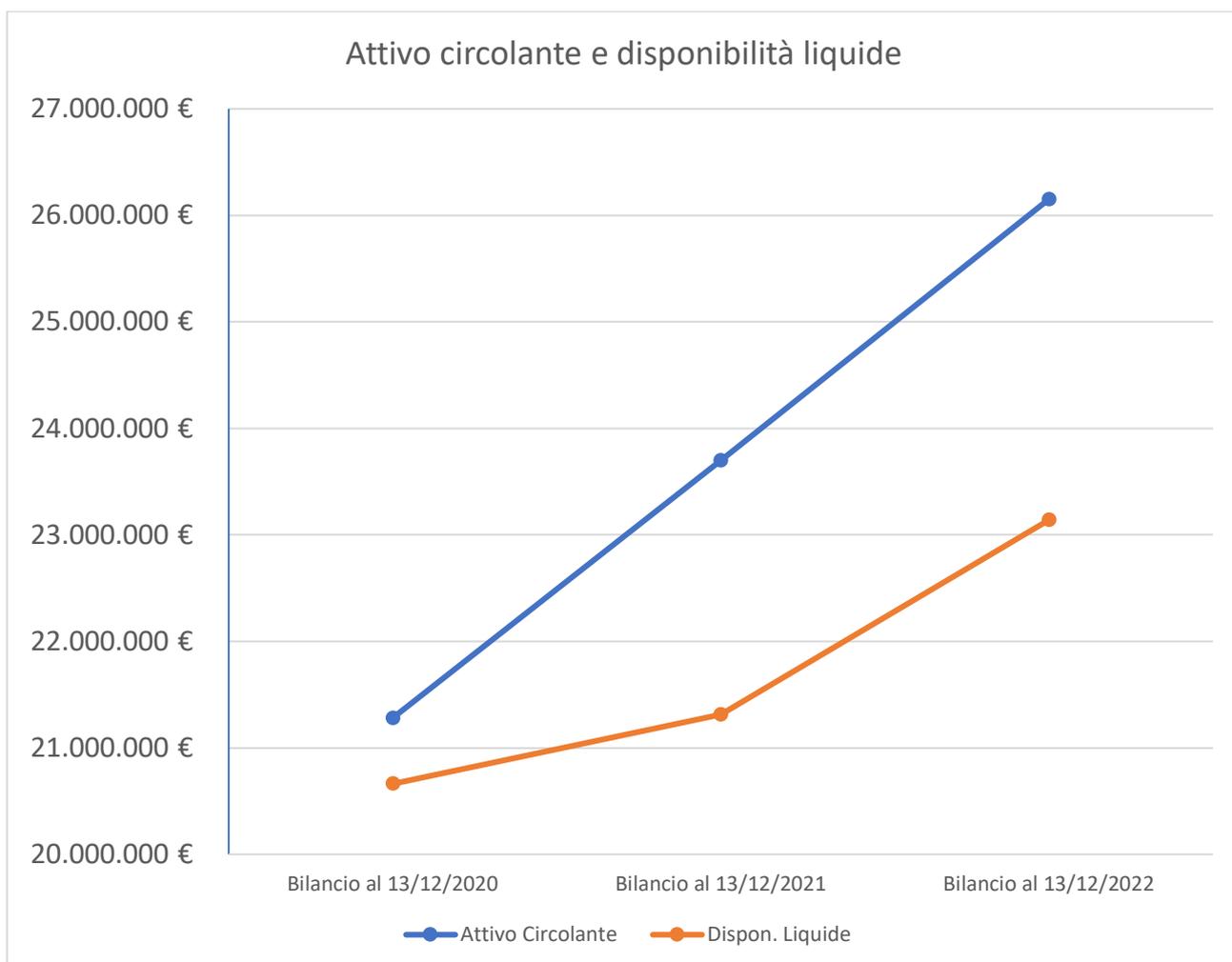
# 2020 - 2023: tre anni di lavoro

di Renato Rimondini, Presidente Coop Risanamento

Avviandosi alla conclusione un triennio di attività del Consiglio di Amministrazione (dicembre 2020 - giugno 2023) sorge spontaneo domandarsi che cosa è stato fatto per la Cooperativa in questo periodo, segnato dal travaglio della pandemia Covid-19 che ha ridotto il mandato del Consiglio a due anni e mezzo reali.

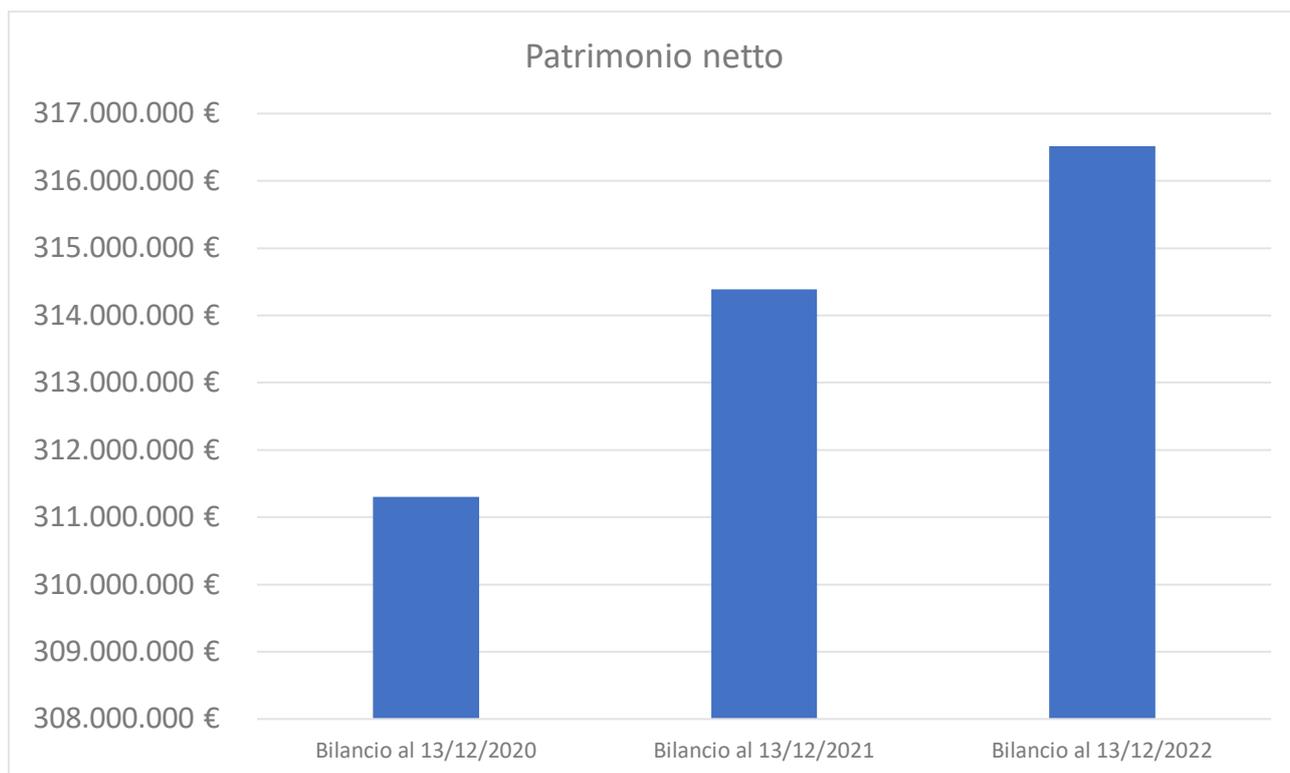
Potrei presentare una lista: i molti interventi sulle unità abitative; le riqualificazioni energetiche di interi stabili a costo zero grazie al “Superbonus 110%”; le partecipazioni ad eventi istituzionali - ultima l’Assemblea Pubblica sulla Casa organizzata dal Comune di Bologna in maggio – per rinsaldare il rapporto con la Pubblica Amministrazione; i corsi di aggiornamento per i dipendenti, ma anche per i consiglieri “vecchi” e nuovi; l’attività informativa del “Punto Amico”, che ha pubblicato centinaia di notizie sul sito; gli incontri del “Gruppo Case” alla ricerca di possibili sbocchi immobiliari; il lungo lavoro che ha portato all’approvazione di un rinnovato Statuto. Ma compilerei un lungo elenco, e sarei il primo ad esserne annoiato, poiché di tutte queste attività abbiamo dato notizia nella “Tribuna”, sul sito e con la neonata newsletter.

Desidero invece soffermarmi su alcuni numeri del Bilancio per evidenziare i risultati del triennio 2020-2022.



**In tre anni l’attivo circolante e le disponibilità liquide sono costantemente aumentate.**

Ricordo che l’attivo circolante è la somma degli impieghi di breve durata e dei mezzi liquidi a disposizione dell’azienda. La voce è prevista nell’attivo del bilancio civilistico e comprende tutte quelle voci di cui l’azienda ha pronta disponibilità.

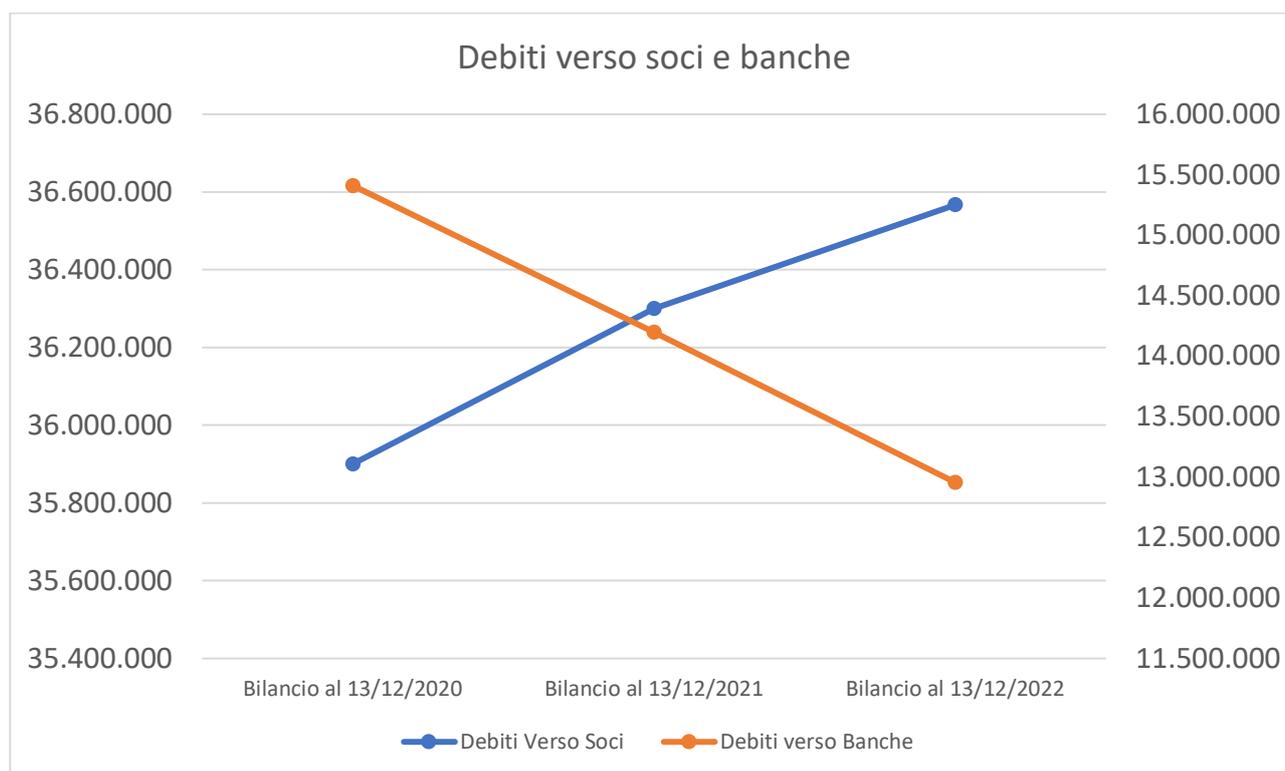


**Il patrimonio netto è in regolare ascesa.** Esso rappresenta la differenza tra le attività e le passività che fanno parte dello stato patrimoniale dell'azienda.

**Veniamo agli utili, dove troviamo di nuovo valori sempre e ampiamente positivi** che nel triennio raggiungono un totale di quasi otto milioni di euro, per la precisione 7.959.859 €.



Come abbiamo visto, **i valori positivi sono tanti**, ma i debiti?



I debiti formano una X bicolore, composta da due linee una linea in rapida ascesa e da una in altrettanto ripida discesa. Lo sconcerto della prima occhiata cede il passo alla rassicurazione di una analisi più attenta. La linea blu indica i debiti che la Cooperativa ha verso i soci, e la sua crescita è positiva poiché indica che la fiducia dei soci nella Risanamento è in costante aumento. Chi, infatti, sarebbe così stolto da conferire denaro a un'impresa dai conti traballanti? La linea arancione, in rapida decrescita, indica invece i debiti della Cooperativa nei confronti delle banche. Intuitivamente tutti comprendo che si tratta di un eccellente risultato, che diventa ancor più significativo se si controllano i valori assoluti: **con disponibilità liquide superiori a 23 milioni di euro e un debito verso le banche di inferiore ai 13 milioni, la Cooperativa potrebbe rimborsare l'intero debito bancario conservando più di 10 milioni di euro nel conto corrente.**

I numeri, nella loro fredda oggettività, danno conto di un triennio di gestione ampiamente positivo, certificato anche dal premio "Quadrofedele" per il bilancio d'esercizio che l'Associazione Italiana Revisori Legali dell'Economia Sociale ha dato alla Risanamento nel 2021. Ma i numeri da soli sarebbero poca cosa se frutto di una gestione gretta, che non fa, non investe, non agisce. Molto più difficile invece avere conti così positivi quando l'obiettivo è fare, assegnare case, riqualificare gli immobili, investire per produrre reddito e ricchezza per la Cooperativa. In questi tre anni il Consiglio c'è riuscito e un primo evidente vantaggio è stato la rinuncia all'incremento ISTAT per il 2023, che ha comportato per i soci un risparmio di un milione di euro sulle corrisposte.

Il nuovo consiglio che si insedierà a fine giugno partirà con fondamenta solide e un bilancio invidiabile, ma anche con il compito di migliorare ancora poiché uno dei principi etici fondamentali di chi governa una cooperativa è la prospettiva futura di ampio respiro, l'anelito a lasciare ai futuri cooperatori una Risanamento migliore di quella che ha ricevuto.

# L'assemblea ha approvato il nuovo statuto della Risanamento: un passo verso il futuro

di Massimo Giordani

I Soci della Cooperativa, riuniti in assemblea straordinaria il 29 aprile, hanno approvato alcune modifiche allo Statuto, dopo un ampio dibattito in cui sono state presentate varie proposte ed emendamenti, in parte accolti, che hanno modificato in alcuni casi il testo sottoposto all'assemblea. I punti salienti del nuovo Statuto riguardano: l'istituzione del voto per corrispondenza, che nel nostro caso sarà un voto sul territorio, la conferma del limite di tre mandati per i componenti del CdA, la semplificazione delle regole sull'ospitalità, la riduzione del numero dei consiglieri da 15 a 11.

La cooperativa, che ha una lunga storia di successo nel settore, si è trovata di fronte a nuove sfide e opportunità, e il nuovo statuto è stato redatto per assicurare che l'organizzazione possa continuare a prosperare e ad adattarsi alle mutevoli esigenze della società. L'approvazione del nuovo statuto rappresenta un importante passo avanti per la Risanamento, che sarà in grado di sfruttare le nuove opportunità di crescita e di sviluppo, mantenendo

al contempo i valori e le tradizioni che l'hanno identificata nel corso degli anni. Durante l'assemblea, i membri della cooperativa hanno avuto l'opportunità di esprimere le loro opinioni e di porre domande sul nuovo statuto, dimostrando un forte impegno e un interesse attivo nell'evoluzione dell'organizzazione. L'unico rammarico, ormai ricorrente, è la scarsità di soci presenti, poco più di 150. Considerando che gli iscritti alla Cooperativa sono circa 11.500, ogni settantasette soci solo uno ha partecipato all'assemblea. La durata della riunione, conclusasi alle 15:15, ha scoraggiato anche molti dei presenti e lo statuto è stato infine votato da soli 70 soci che si sono così espressi: 5 contrari, 1 astenuto, 64 favorevoli.

In conclusione, l'assemblea che ha approvato il nuovo statuto della cooperativa rappresenta un momento cruciale nella storia dell'organizzazione, che guarda con fiducia al futuro e si prepara ad affrontare le sfide che si presenteranno, mantenendo sempre al centro la solidarietà, la cooperazione e l'autogestione.

## Una novità a tutela della salute dei soci

di Maria Grazia Ughi, Vice presidente Coop Risanamento

Cooperativa Risanamento e Istituto Ramazzini hanno siglato recentemente una nuova convenzione per la tutela della salute dei soci e dei loro familiari.

Grazie all'accordo, i soci potranno effettuare una vasta gamma di prestazioni specialistiche a tariffe scontate. Fra questa spiccano i pacchetti di prevenzione oncologica, rivolti sia alle donne sia agli uomini, per i quali l'Istituto è noto.

La Cooperativa Sociale Istituto Ramazzini, fondata dall'oncologo di fama mondiale prof. Cesare Maltoni, opera da oltre 30 anni nella battaglia contro il cancro e le malattie ambientali e professionali. Il padre fondatore, pioniere della medicina preventiva, già nella prima metà degli anni

sessanta promosse il primo screening di massa per le donne che coinvolse circa 125.000 persone, un numero incredibilmente alto per i tempi. Una prassi che oggi è considerata di routine, ma che all'epoca fu rivoluzionaria, e che contribuisce a salvare innumerevoli vite.

L'Istituto Ramazzini gestisce un Poliambulatorio di Prevenzione Oncologica in via Libia 13/A, territorio in cui la nostra Cooperativa è ampiamente presente, ed un Centro Clinico di Prevenzione Oncologica in via Emilia 79 a Ozzano dell'Emilia. La Convenzione, i tariffari e tutti i dettagli sono pubblicati nella sezione "Per i soci > Convenzioni > Pianeta salute" del sito internet della Cooperativa Risanamento.



# Una nuova socialità

di Renato Rimondini, Presidente Coop Risanamento

La Cooperativa Risanamento è felice di comunicare che agli inizi di giugno ha preso l'avvio un importante progetto di mediazione presso alcune delle nostre abitazioni. Una riflessione sui cambiamenti storici, sociali e culturali degli ultimi decenni e sugli effetti conseguenti all'emergenza pandemica, ci ha spinto a rivolgerci a due realtà professionali bolognesi: l'associazione culturale La Comunicazione Diffusa ([lacomunicazionediffusa.it](http://lacomunicazionediffusa.it)) e la cooperativa sociale Open Group ([opengroup.eu](http://opengroup.eu)).

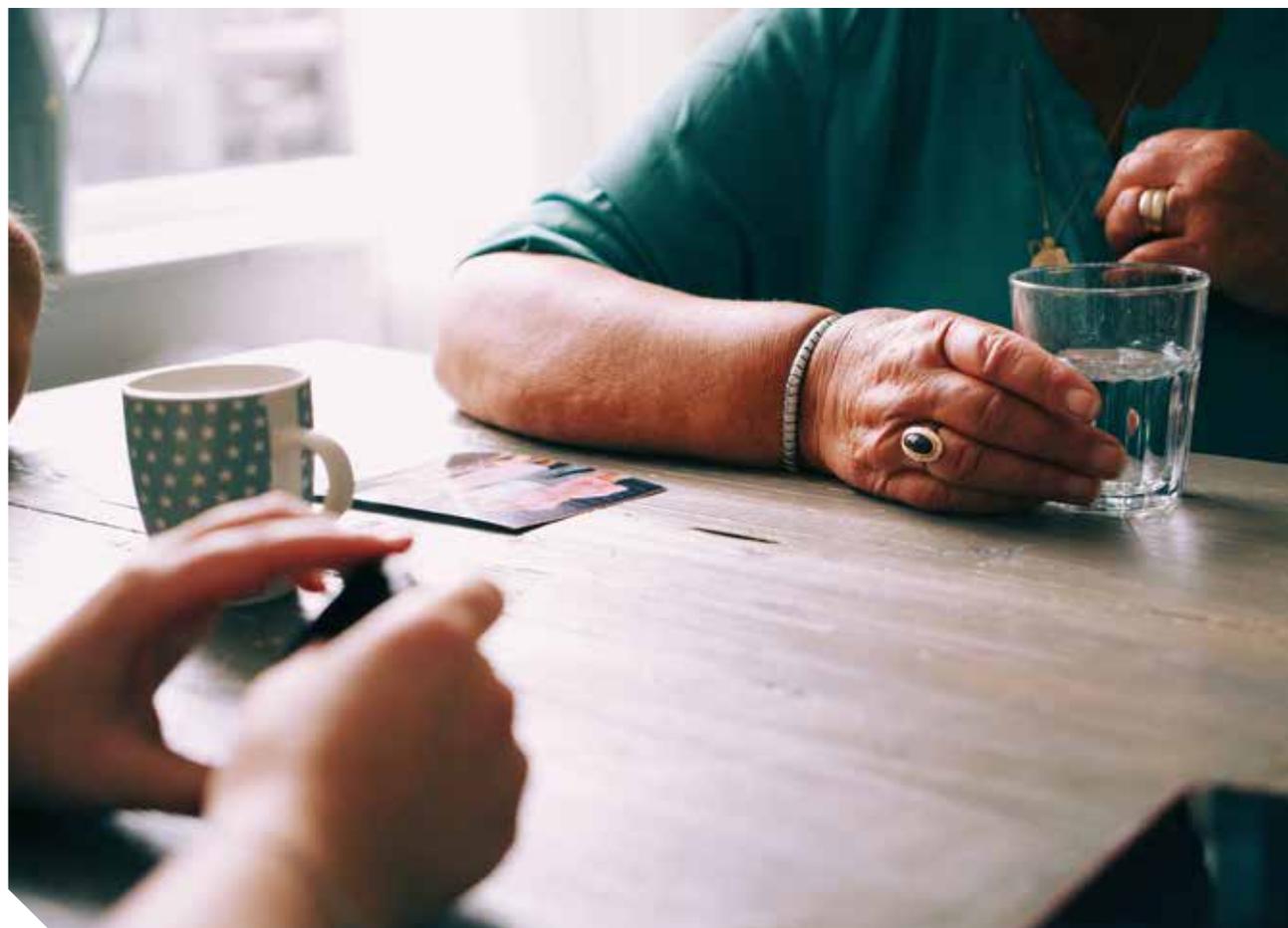
L'iniziativa nasce dal desiderio di rigenerare le nostre comunità di abitanti, promuovere una nuova socialità ed agire concretamente per incrementare il benessere dei soci e delle socie. Il progetto si pone in continuità con i valori importanti per Risanamento, quali la solidarietà, la collaborazione e lo spirito mutualistico.

L'associazione La Comunicazione Diffusa opera da trent'anni nel mondo della comunicazione e del teatro, mettendo le proprie competenze al servizio della cura di spazi di incontro tra le persone. CD realizzerà attività laboratoriali rivolte ai soci e alle socie per facilitare il dialogo tra gli abi-

tanti e le abitanti e sperimentare un nuovo modo di comunicare.

La cooperativa sociale Open Group si dedica al lavoro di comunità e accoglie i cambiamenti disegnando insieme alle persone possibili traiettorie, sempre nella valorizzazione delle diversità e dell'inclusione. OG metterà a disposizione del progetto due mediatrici che frequenteranno i condomini, in giorni e momenti della settimana concordati, per incontrare e conoscere gli/le abitanti. Saranno a disposizione per tutti e tutte coloro che sentissero la necessità di uno spazio di ascolto e scambio, di supporto e di orientamento alle possibilità offerte dal territorio.

L'intero progetto è una sperimentazione in cui Risanamento crede molto e avrà una durata iniziale di cinque mesi. Un calendario dettagliato verrà condiviso con gli abitanti delle abitazioni destinatarie delle attività e si condividerà periodicamente con l'intera cooperativa l'andamento e l'evoluzione del progetto. Saranno coinvolti nel progetto gli abitanti di Via Salgari e di Via Fabbri. Maggiori dettagli saranno a disposizione sul sito della nostra cooperativa.



# Verso il rinnovo degli organismi dirigenti

di Eraldo Sassatelli

Tra pochi giorni saremo chiamati a un doppio, importante appuntamento: quello che riguarda l'approvazione del bilancio consuntivo, per poi procedere con il voto ai candidati in lista per il rinnovo del Consiglio d'Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Siamo nell'ambito dunque delle normali scadenze previste dallo statuto; anche se, stavolta, avviene con qualche ritardo, causa il protrarsi dei tempi di discussione che ha avuto al centro proprio la vicenda dell'integrazione di alcune norme statutarie.

La novità interessante, a tal proposito, è impostata sulla possibilità di esercitare il voto di prossimità, organizzato sul territorio; mantenendo ovviamente la facoltà della pratica del voto nell'ambito della tradizionale assemblea generale. Il voto sul territorio, per la verità, fu sperimentato e attuato tre anni fa, sempre in occasione delle elezioni delle cariche sociali e la contemporanea approvazione del bilancio. Allora però eravamo alle prese con la drammatica fase della pandemia; con lo sconvolgimento delle attività e della vita sociale più complessivamente.

Tutti ricorderanno quegli angosciosi giorni, settimane e mesi, con i divieti di riunioni e di frequentazione, le restrizioni e gli obblighi imposti dalle autorità sanitarie e di governo; insomma, l'impossibilità di organizzare incontri e prendere decisioni in assemblee.

E, dunque, fummo costretti – nel rispetto delle norme e per evitare ogni forma di assembramento – a organizzare la pratica del voto riducendo al minimo i contatti diretti. Ebbene, quella fu, da un lato, un'esperienza inedita, che ebbe un esito straordinario; per un verso sorprendente, di partecipazione al voto come raramente accaduto

nella lunga storia della Risanamento.

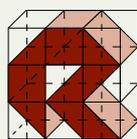
L'opportunità di votare “vicino a casa”, senza il disagio di recarsi nel luogo dell'assemblea, per molti elettori lontano e difficoltoso da raggiungere, fu apprezzata, spingendo tanti soci a partecipare al diritto-dovere di esprimersi su un'importante decisione democratica.

Sulla scorta di questa premessa convincente della prima volta, il Coordinamento delle Commissioni territoriali ha proposto e poi sostenuto, nella recente assemblea straordinaria che ha integrato nello statuto alcune rilevanti novità normative, l'inserimento, appunto, della modalità di voto cosiddetto per corrispondenza (espressione tecnica, usata dagli esperti), che, nel nostro caso, significa semplicemente voto sul territorio, cioè nelle sedi periferiche della Cooperativa.

Finita l'emergenza sanitaria, quindi, possiamo realisticamente organizzare l'esercizio elettorale nei punti, dove normalmente si svolge l'attività delle Commissioni, secondo le disposizioni e le collaborazioni previste dalle nuove norme. (In altra parte del presente numero di Tribuna, sono pubblicati i giorni, gli orari e le sedi in cui si potrà votare). Ovviamente – lo ricordiamo – per chi volesse partecipare, assistere ai lavori ed esprimere il voto in assemblea generale, e non per corrispondenza, dovrà raggiungere i locali del Circolo Benassi in viale Cavina n°4, Bologna.

In conclusione, abbiamo la presunzione di credere che quella del voto sul territorio – ora presente in statuto – si ponga nella condizione di andare incontro alle esigenze di tanti soci, i quali, in caso contrario, rinuncerebbero a dare il loro contributo in un momento significativo della vita della Cooperativa.





# risanamento

Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884

## Avviso di convocazione di Assemblea

con esercizio del voto tramite corrispondenza

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 **venerdì 23 giugno 2023** alle ore 9.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di **sabato 24 giugno 2023** alle ore 9,00, presso il Circolo Arci Benassi - Viale Sergio Cavina n. 4 – Bologna

per deliberare sul seguente

### Ordine del giorno

1. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2022, della Nota Integrativa, del Rendiconto Finanziario e della Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione, presa conoscenza della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
2. Elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3. Elezione dei componenti del Collegio Sindacale;
4. Assegnazione alla Società di Revisione Hermes S.p.A. dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2023-2025;
5. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2023, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;
6. Determinazione per l'anno 2023, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14.6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi;
7. Determinazione emolumenti al Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025.

Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 24 marzo 2023.

In Assemblea i Soci debbono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a Socio o della tessera Socio e di un valido documento di riconoscimento.

- In base all'art. 21 del vigente Statuto, i consiglieri da eleggere sono undici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi cinque di ciascuna lista. L'undicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.
- In base all'art.19 bis del vigente Statuto è previsto il voto per corrispondenza. Le informazioni e le istruzioni necessarie per esercitare validamente il voto per corrispondenza verranno rese disponibili ai Soci attraverso la pubblicazione sul sito internet aziendale e sulla Tribuna dei Soci e tramite locandine affisse negli albi degli insediamenti, nella sede della Cooperativa e presso le varie Commissioni territoriali.

I voti per corrispondenza valgono per l'Assemblea che si costituisce.

p. il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente – Renato Rimondini



## Modalità di voto

All'Assemblea Ordinaria hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 24 marzo 2023. I Soci potranno votare i temi all'OdG dell'Assemblea in due modi:

1. partecipando all'Assemblea in prima convocazione in data 23 giugno o in seconda convocazione in data 24 giugno 2023 presso la sala Benassi, viale Cavina 4, Bologna alle ore 9:00
2. per corrispondenza (sul territorio), presso una delle sedi e negli orari elencati sotto:

### **Bolognina: via A. Tiarini 11 (interno)**

venerdì 16-06 ore 16-20,30

### **Borgo Panigale: via Coppi 1**

venerdì 16-06 ore 16-19

sabato 17-06 ore 20-22,30

domenica 18-06 ore 9,30-12

### **Casarini: via Casarini 7/a**

venerdì 16-06 ore 9-13 / 15-19

sabato 17-06 ore 9-13

### **Cairolì: via Cairolì n° 16 interno**

venerdì 16-06 ore 16-19,30

sabato 17-06 ore 9-13

### **Casalecchio:**

#### **via Martiri di P.zza Fontana 9 saletta**

sabato 17-06 ore 17-19,30

### **Corticella: via Verne n° 12-14**

venerdì 16-06 ore 9-13 / 15-19

sabato 17-06 ore 9-13

### **Fossolo: via Lincoln 32**

giovedì 15-06 ore 10-16

sabato 17-06 ore 10-13

### **Mazzini: via Istria 8**

venerdì 16-06 ore 9-12 / 15,30-19

sabato 17-06 ore 9-12

### **Pilastro: via Salgari 13**

venerdì 16-06 ore 17-19

sabato 17-06 ore 9-12

### **Reno Capitini: P.zza Capitini 3 saletta**

giovedì 15-06 ore 10-12 / 15-18

### **Reno De Ambris: via De Ambris 10-12 saletta**

venerdì 16-06 ore 16-18

sabato 17-06 ore 10-12 / 16-18

### **Reno Bergamini: via Bergamini 5-7 saletta**

venerdì 16-06 ore 10-12 / 18-20

sabato 17-06 ore 18-20

### **Repubblica: via Marini 1/c interno**

venerdì 16-06 ore 18-20,30

sabato 17-06 ore 10-12,30

### **San Vitale: via Bentivogli 19/c**

venerdì 16-06 ore 9,30-12 / 15,30-19,30

domenica 18-06 ore 9,30-12

### **San Vitale: sala Zanardi via De Amicis entrata cancello 1-3**

sabato 17-06 ore 9,30-12 / 15,30-19

### **Saragozza: via Muratori 4/2**

sabato 17-06 ore 7,30-19,30

domenica 18-06 ore 7,30-19,30

lunedì 19-06 ore 7,30-14

### **Zanardi: via Vasco de Gama 23**

venerdì 16-06 ore 17-20

sabato 17-06 ore 17-20

# Voto per corrispondenza sul territorio

- I soci potranno votare presso una delle sedi sopra indicate ed esclusivamente negli orari indicati. Il voto espresso per corrispondenza avrà valenza per l'Assemblea che sarà regolarmente costituita.
- Ad ogni Commissione Territoriale viene fornito l'Elenco dei Soci aventi diritto di voto, riportante numero Socio, Cognome, Nome e Data di Nascita.
- Il socio deve votare esclusivamente di persona; non è ammessa alcuna forma di delega.
- Ogni Socio verrà identificato tramite documento d'identità e tessera socio (o altro documento attestante la qualità di Socio e la data d'iscrizione).
- L'identità e il numero del Socio votante saranno annotati sull'elenco di cui sopra unitamente alla data di espressione del voto.
- **Per l'espletamento del voto verranno fornite ai Soci n. 3 schede, reperibili presso la Sede della Cooperativa (Via Farini n. 24) e presso le sedi indicate per il voto, così distinte:**
  - **Scheda n. 1:** punti 1); 4); 5); 6); 7); dell'Ordine del Giorno dell'Assemblea.
  - **Scheda n. 2:** Candidati alla composizione del Consiglio di Amministrazione.  
La scheda riporta le due liste di candidati (Soci assegnatari e Soci non assegnatari) e si potranno esprimere, per ogni lista, un massimo di 5 (cinque) preferenze (pena annullamento della singola lista).
  - **Scheda n. 3:** Candidati alla composizione del Collegio Sindacale.  
La scheda riporta l'elenco in ordine alfabetico dei candidati e si potranno esprimere un massimo di 5 (cinque) preferenze.

Per la votazione sono state predisposte una busta grande e due buste più piccole.

Le tre schede, una volta votate, dovranno essere inserite all'interno di un'unica busta secondo il seguente schema:

- 1) **La scheda n° 1** dovrà essere inserita nella busta grande.  
Sulla scheda dovrà essere indicato il nome del votante solo nel caso in cui il Socio esprima anche un solo voto contrario o di astensione (norma prevista dal Codice Civile).
- 2) **La scheda n° 2** dovrà essere **sempre anonima** e dovrà essere inserita **singolarmente** nella relativa busta piccola, che dovrà essere chiusa e sigillata, quindi inserita nella busta grande.
- 3) **La scheda n° 3** dovrà essere **sempre anonima** e dovrà essere inserita **singolarmente** nella relativa busta piccola, che dovrà essere chiusa e

sigillata, quindi inserita nella busta grande.

**Riepilogando, la busta grande, chiusa e sigillata, dovrà contenere:**

- la scheda n° 1 e la fotocopia di un documento di identità
- la busta chiusa contenente la scheda n° 2
- la busta chiusa contenente la scheda n° 3

Sulla busta grande verrà apposta la matrice di una ricevuta riportante il numero di Socio e il nominativo; la corrispondente ricevuta verrà rilasciata al Socio stesso.

Successivamente il Socio inserirà la suddetta busta nell'apposita urna.

- A votazione avvenuta il Socio provvederà a sottoscrivere il registro di voto.
- Al termine di ogni sessione di voto le urne saranno sigillate e firmate dal Responsabile di Commissione o da personale della Cooperativa o del Comitato elettorale e conservate presso la sede del seggio. Concluse le operazioni di voto, tutte le urne saranno portate presso la sede della cooperativa nel primo giorno lavorativo utile.
- Nel periodo intercorrente tra la fine delle operazioni di voto sul territorio e la data di svolgimento dell'Assemblea in presenza, il personale incaricato dalla Cooperativa, assemblerà gli elenchi dei votanti sui diversi territori, per scongiurare voti doppi da parte dei Soci e per fornire alla Cooperativa l'elenco completo dei Soci che hanno espresso il loro voto e che non potranno quindi farlo in presenza.

## Voto in presenza

- All'apertura dell'Assemblea in presenza verranno nominati il Presidente e il Segretario dell'Assemblea e gli Scrutatori.
- Ogni Socio verrà identificato tramite documento d'identità e tessera Socio (o altro documento attestante la qualità di Socio e la data d'iscrizione).
- Al Socio che non ha già espresso il proprio voto sul Territorio saranno consegnate tutte le schede da votare e n. 3 buste: nella busta grande verrà inserita la copia del documento di identità unitamente a tutte le schede votate, ad esclusione di quelle per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Queste ultime verranno inserite sempre nella busta grande, ma riposte all'interno di due buste più piccole, che ne garantiranno l'anonimato in fase di scrutinio (prima dello scrutinio tutte queste buste verranno estratte dalla busta grande e riposte in apposite urne dedicate, una per il CdA ed una

per il Collegio Sindacale).

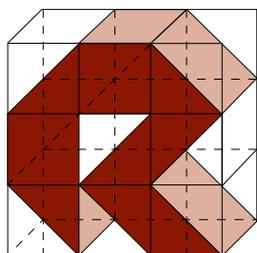
- Il Socio compilerà le schede e le inserirà nelle apposite urne con la stessa identica modalità utilizzata sul territorio.
- Gli Scrutatori controlleranno che il voto non sia già stato espresso sul territorio, tramite apposito registro di voto.
- Al termine delle votazioni le urne saranno sigillate e firmate da parte di un membro del Comitato Elettorale e portate presso la sede della Cooperativa in Via Farini in cui avverrà lo scrutinio.

#### Scrutinio

- Lo scrutinio sarà effettuato dagli Scrutatori, coadiuvati e supervisionati dai membri del Comitato Elettorale, a partire dal primo giorno lavorativo successivo alla data di svolgimento dell'Assemblea in presenza presso la sede della Cooperativa in Via Farini, ove saranno già state conferite tutte le urne del voto per corrispondenza e quelle del voto in assemblea.

- I Soci interessati potranno accedere alla sede e visionare le operazioni di scrutinio, senza interferire con le operazioni. In caso contrario saranno immediatamente allontanati e non saranno più ammessi.
- Gli scrutatori verificheranno tramite il registro di voto che non via siano stati tentativi di voto multiplo. In caso di voto multiplo le buste saranno identificate dal numero socio presente su esse e conservate senza essere aperte e senza essere computate ai fini del voto.
- Terminato il controllo, tutte le buste saranno aperte e le schede relative al rinnovo delle Cariche Sociali verranno poste in appositi contenitori dedicati, dove non sarà possibile risalire all'identità del votante. Le buste contenitrici saranno distrutte, mentre le schede saranno conservate a scopo di garanzia per un periodo almeno pari alla durata del mandato.
- Gli scrutatori provvederanno poi al conteggio dei voti e alla proclamazione delle risultanze delle votazioni su ognuno dei punti in OdG.

**I Soci potranno reperire le 3 schede per l'espletamento del voto presso la Sede della Cooperativa (Via Farini n. 24) e presso le sedi indicate per il voto**



# isanamento

Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884



# Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2022

## Sommario

### 1. Introduzione e presentazione del Bilancio

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

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

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

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

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

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

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

### 5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

## **10. Codice Privacy**

### **11. Sistema di gestione della qualità**

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

11.2 *Certificazione UNI EN ISO 9001*

\*\*\*\*\*

## **1. Introduzione e presentazione del Bilancio**

### *1.1 Introduzione*

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

Apriamo la relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 ricordando come proseguendo nelle opere previste dal piano triennale, si è provveduto negli interventi di risparmio energetico. Per una migliore comprensione vengono elencate le opere più importanti compiute oltre ai normali interventi di manutenzione ordinaria, call center e ristrutturazioni alloggi per bandi mensili ed interventi a valere, sull'incentivo statale del 110%:

- Linee vita in Lame e Cairoli e 50% in Costa Saragozza
- Restauro scuri in legno in Costa Saragozza al 50% fabbricato C1 completato
- Restauro Portoni d'ingresso principali Zona Cirenaica e Lame
- Sostituzione infissi corpi scale fabbricato De Ambris 10, Zambeccari 12-14-16, Pacchioni 11-13-15
- Risanamento basamenti edifici Z-Z1 al 30%

#### DAL PIANO TRIENNALE LAVORI BONUS 110

- Fabbricato K1 via Ferrara 7/2°-9-9/2°-11 completato
- Fabbricato K via Napoli avanzamento 10%
- Fabbricato H via Bergamini Centrale Termica e lavori trainati (infissi) avanzamento 30%
- Fabbricato L Repubblica / Marini Cappotto-coperto e lavori trainati (infissi) avanzamento 60%

#### ALTRI ULTERIORI LAVORI

- Primi lavori per messa in sicurezza post incendio scala civico 11 fabbricato L1 via Salgari

- Impermeabilizzazione per infiltrazioni da area cortiliva nei garage fabbricato H2 di De Ambris 12
- Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazzo per infiltrazioni fabbricato D Pratello 90-92
- Rifacimento balconi lato via Casarini del fabbricato A1 per problemi strutturali
- Lavori di adeguamento antincendio area garage fabbricato X via Misa 25
- Sostituzione negli alloggi con infissi ancora in legno del fabbricato H3 via Coppi 1-3-5

#### ALLOGGI

- Al 31 dicembre 2022 ritirati n°103 alloggi e consegnati n° 88

Il valore di questi interventi è indicato nella Nota Integrativa nella voce manutenzione straordinaria.

Gli interventi rientranti nel Bonus 110% sono stati rilevati secondo quanto previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021. Per i lavori con detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5bis dell'attivo) corrispondente alla detrazione fruibile dall'IRES. Per i lavori con sconto in fattura l'OIC prevede che il costo dell'investimento sia rilevato al netto dello sconto ottenuto. Si rammenta che la Società per la revisione incaricata dall'assemblea ordinaria dei Soci alla luce del mancato completamento di alcuni interventi di cui al 110%, non ha richiesto la certificazione dei valori iscritti a bilancio. Si deve ricordare che nell'attesa della detta certificazione, si è ritenuto opportuno posticipare l'assemblea ordinaria a fine giugno 2023.

Come richiesto dai Soci nelle precedenti assemblee ordinarie non si è proceduto ad acquisizioni sul mercato immobiliare.

Proseguendo sull'argomento abitazioni si rileva che il tasso d'insolvenza si è mantenuto elevato 343.952 contro i 311.226 del 2021. Tuttavia la società di revisione, alla luce del recupero compiuto dai professionisti incaricati e dai consiglieri che esercitano la professione forense, durante l'esercizio 2021, non ha ritenuto necessario un ulteriore aumento del Fondo Perdite su crediti.

La fiducia nella Risanamento è sempre premiata dall'incremento di euro pari a 399.746 del prestito sociale. Doverosamente si ricorda che quanto versato dai Soci è garantito da polizza fidejussoria, senza possibilità d'intervento da parte del Consiglio d'Amministrazione.

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

Tutto questo non aiuterà le famiglie a reddito fisso già fortemente colpite dalla pandemia nei suoi effetti anche patrimoniali oltreché sociali. Il rincaro delle bollette, la guerra in Ucraina, le sanzioni dalla stessa derivate comporteranno un aumento dei prezzi nei e dei costi di manutenzione. L'opera compiuta sulla gestione degli acquisti ha consentito un risparmio sulle spese delle opere appaltate, infatti si è passati dalla spesa sostenuta nel 2021 pari ad 2.028.493 ad 1.930.928 per il 2022. Questo ha comportato una richiesta di prestiti infruttiferi di minor entità, ed un aumento dei ricavi per corrisposte pari a 88.496.

È doveroso ricordare che le spese di riscaldamento in carico alla Risanamento, riferito all'addendum al contratto Geetit, sono aumentate di 700 mila euro.

Si invitano tutti i Soci assegnatari a ricordare come le corrisposte, nonostante l'ISTAT del 12% non sono state aumentate per nessuno. Questo comporterà minori entrate per 980.000 euro, che non impediranno la normale gestione della Risanamento.

Si è provveduto nel mantenere e rafforzare i legami con le Associazioni di categoria, quali la Legacoop Bologna e Legacoop Emilia Romagna. A tal fine la cooperativa ha partecipato all'incontro tenutosi ad Helsinki e nell'attività della Legacoop Abitanti, in collaborazione con la Sig.ra Barbara Lepri.

Il sito della Cooperativa si è arricchito dell'opera del consigliere Giordani Massimo che ha e continua a coordinare le informazioni con il socio Quassolo Giuseppe. Proseguendo su questo tema e per la sua rilevanza sociale, che riguarda aspetti relativi al cohousing ed alla resilienza, si ricordano le convenzioni sottoscritte con due Enti noti per la loro attività: Opengroup coop sociale ed Comunicazione diffusa, con la quale alcune commissioni hanno già avuto incontri.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2022, nel rispetto della volontà più volte espressa dai soci 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 avranno ricaduta per i Soci che sono collegati a centrali consortili ed impianti centralizzati, ma soprattutto sulle bollette individuali.

La disponibilità liquida della Risanamento, nonostante gli investimenti tra interventi di risparmio energetico e spese per manutenzioni capitalizzate, si è mantenuta superiore ai 23 milioni di euro con un aumento di oltre 1.826.441 rispetto al 2021, 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 1.241.850 euro, invece sono aumentati i debiti verso Soci per depositi, segno di fiducia, confermata dall'aumento di 399.746 euro.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, che è pari ad €. 1.609.414 con una riduzione pari ad 1.445.860. La diminuzione dell'utile è dovuta all'incremento dei costi per il riscaldamento come da addendum Geetit, all'accantonamento prudenziale di rischi a fronte del questionario inviato dal Comune sul calcolo dell'IMU ed infine alla non riproposizione del beneficio fiscale della Super Ace sugli incrementi di patrimonio.

## 1.2 *Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

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

Fanno, altresì, parte del bilancio il Rendiconto Finanziario e la Nota integrativa, che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti, chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni

necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

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

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

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

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 11.530 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 428 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 86 cancellazioni. Tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 93,25% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 90 abitazioni. Sono state poste a bando n. 79 abitazioni, i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo annuo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, in generale inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione. Oltre a ciò si deve ricordare che la nostra Cooperativa stanziava e utilizzava, a favore dei Soci che si trovano in particolari difficoltà, un fondo pari a 20.000 euro, contrariamente al passato il fondo è stato utilizzato per 6.334 euro.

#### 2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Nel corso del 2022 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

Il 2022 ha segnato l'uscita dalla fase emergenziale della pandemia, ma lo scoppio del conflitto in Ucraina ha influenzato lo sviluppo dell'economia mondiale, modificandone le aspettative di crescita.

Le previsioni di crescita economica per il 2023 restano quindi caute tenendo conto anche della persistenza delle tensioni geopolitiche la cui evoluzione resta inevitabilmente un fattore in grado di condizionare le aspettative

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

Nell'esercizio 2022 sono iniziati interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%, sui seguenti fabbricati:

- Via Ferrara 7/2 – 9 – 9/2 -11 Bologna: i lavori completati al 31/12/2022 sono stati pari ad €. 850.471,71 oltre a prestazioni tecniche pari ad €. 145.092,77. Lo stato di avanzamento lavori al 31/12/2022 ha circa raggiunto l'80% del totale. Su questi importi cooperativa usufruirà del bonus 110% direttamente in dichiarazione.

- Via Zanolini 29 – Bologna: i lavori al 31/12/2022 sono stati pari ad €. 610.655,92. Su questi importi cooperativa ha optato per lo sconto in fattura.

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

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

La Risanamento tra settembre 2022 e aprile 2023 ha provveduto a riformare, attraverso una costante e intensa collaborazione tra il Consiglio di Amministrazione e le Commissioni territoriali, lo Statuto della Cooperativa, introducendo importanti novità quali la riduzione del numero di Consiglieri e soprattutto il sistema del voto

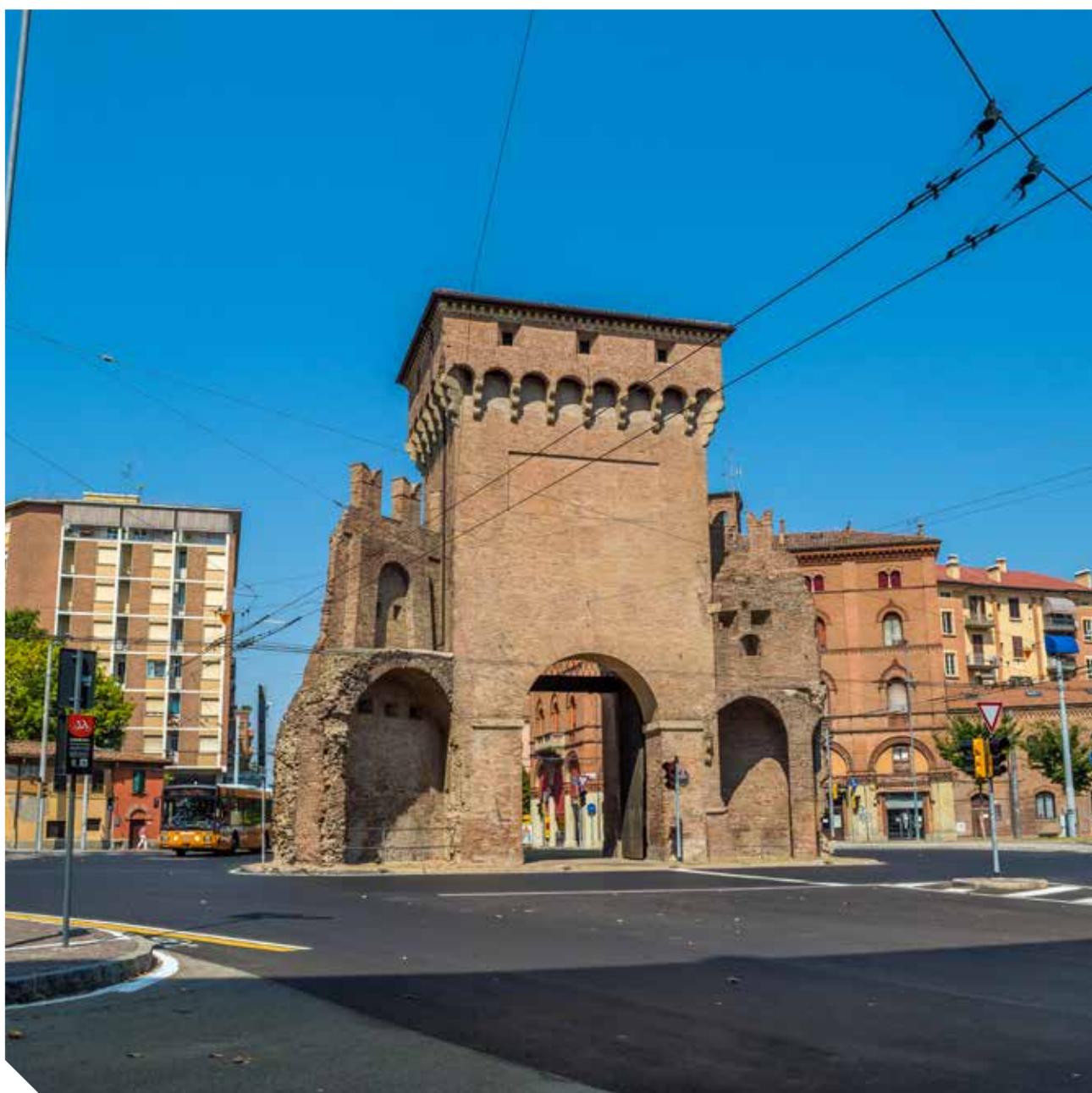
cosiddetto “per corrispondenza”. Il nuovo Statuto è stato approvato dall’Assemblea dei soci.

### **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 2022-2021

Voci dell'attivo	Esercizio 2022		Esercizio 2021	
	Importi	%	Importi	%
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	350.557.619	92,88	350.513.872	93,61
Altre immobilizzazioni materiali	7.052	0	12.419	0
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>350.564.671</b>	<b>93,61</b>	<b>350.526.291</b>	<b>93,61</b>
Partecipazioni	2.427	0	2.427	0
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	<u>765.084</u>	<u>0,20</u>		
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	765.084	0,20		
Strumenti finanziari derivati attivi	523.429	0,14		
<b>Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine</b>	<b>1.344.232</b>	<b>0,36</b>	<b>55.719</b>	<b>0,01</b>
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>351.908.903</b>	<b>93,23</b>	<b>350.582.010</b>	<b>93,62</b>
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	621.829	0,16	485.975	0,13
Altri crediti fino a 12 mesi	<u>1.581.615</u>	<u>0,42</u>	<u>1.855.012</u>	<u>0,50</u>
<i>Crediti a breve termine</i>	2.203.444	0,58	2.340.987	0,63
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
Disponibilità liquide	23.140.007	6,13	21.312.347	5,69
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>25.387.463</b>	<b>6,73</b>	<b>23.697.346</b>	<b>6,33</b>
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	150.931	0,04	182.095	0,05
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>377.447.297</b>	<b>100</b>	<b>374.461.451</b>	<b>100</b>

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

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

Passivo patrimoniale degli esercizi 2022-2021

Voci di bilancio	Esercizio 2022		Esercizio 2021	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	298.633	0,08	289.853	0,08
Riserve da rivalutazione	243.783.018	64,59	243.783.018	65,10
Riserva legale e riserve statutarie	70.301.689	18,63	67.338.072	17,98
Riserva per operazione copertura flussi	523.429	0,14	-79.376	-0,02
Risultato d'esercizio	<u>1.609.414</u>	<u>0,43</u>	<u>3.055.274</u>	<u>0,82</u>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>316.516.183</b>	<b>83,86</b>	<b>314.386.842</b>	<b>83,96</b>
	=====		=====	
Fondi per rischi e oneri	2.184.100	0,58	2.119.192	0,57
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>318.976</u>	<u>0,08</u>	<u>278.181</u>	<u>0,07</u>
<b>Totale fondi</b>	<b>2.503.076</b>	<b>0,66</b>	<b>2.397.373</b>	<b>0,64</b>
	=====		=====	
Debiti verso banche oltre 12 mesi	11.706.435	3,10	12.955.301	3,46
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>32.155.093</u>	<u>8,52</u>	<u>32.054.934</u>	<u>8,56</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<b>43.861.528</b>	<b>11,62</b>	<b>45.010.235</b>	<b>12,02</b>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>6.568.651</u>	<u>1,74</u>	<u>6.194.478</u>	<u>1,65</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	6.568.651	1,74	6.194.478	1,65
<b>Debiti consolidati</b>	<b>50.430.179</b>	<b>13,36</b>	<b>51.204.713</b>	<b>13,67</b>
	=====		=====	
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>369.449.438</b>	<b>97,88</b>	<b>412.999.163</b>	<b>98,27</b>
	=====		=====	
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.248.866	0,33	1.241.850	0,33
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.411.608</u>	<u>1,17</u>	<u>4.245.326</u>	<u>1,13</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.660.474	1,50	5.487.176	1,46
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>2.190.815</u>	<u>0,58</u>	<u>885.863</u>	<u>0,24</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	2.190.815	0,58	885.863	0,24
<b>Debiti correnti</b>	<b>7.851.289</b>	<b>2,08</b>	<b>6.373.039</b>	<b>1,70</b>
	=====		=====	
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>7.851.289</b>	<b>2,08</b>	<b>6.373.039</b>	<b>1,70</b>
	=====		=====	
Ratei passivi	85.341	0,02	81.555	0,02
Risconti passivi	61.229	0,02	14.699	0,01
	=====		=====	
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>337.447.297</b>	<b>100</b>	<b>374.461.451</b>	<b>100</b>

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2021 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 2022-2021

Voci del conto economico	Esercizio 2022	Esercizio 2021
	Importi	Importi
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.132.156	10.058.246
+ Ricavi e proventi diversi	2.624.008	2.599.323
<b>Ricavi netti di esercizio</b>	<b>12.756.164</b>	<b>12.657.569</b>
	=====	=====
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	640.858	501.263
<b>Prodotto di esercizio</b>	<b>13.397.022</b>	<b>13.158.832</b>
	=====	=====
- Costi per acquisto di beni	14.520	11.689
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	5.859.441	5.054.113
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo		
<b>Valore aggiunto</b>	<b>7.523.061</b>	<b>8.093.030</b>
	=====	=====
- Costi per il personale	478.517	486.152
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>7.044.544</b>	<b>7.606.878</b>
	=====	=====
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	602.478	602.189
- Svalutazione dei crediti circolanti	20.000	100.000
- Accantonamenti per rischi e oneri	2.073.938	1.800.000
- Oneri diversi di gestione	690.644	402.761
<b>Margine operativo netto</b>	<b>3.657.484</b>	<b>4.701.928</b>
	=====	=====
+ Proventi finanziari	20.658	39.755
- Interessi passivi e oneri finanziari	1.050.562	865.202
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>1.029.904</b>	<b>825.447</b>
	=====	=====
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali		
<b>Utile corrente</b>	<b>2.627.580</b>	<b>3.876.481</b>
+ Rivalutazioni di attività finanziarie		
- Svalutazioni di attività finanziarie		
<b>Saldo gestione patrimoniale</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.627.580</b>	<b>3.876.481</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.018.166	821.207
-/+ Imposte esercizi precedenti	0	0
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>1.609.414</b>	<b>3.055.274</b>
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.609.414</b>	<b>3.055.274</b>

### 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 simili.

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

#### a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2022	2021	2020	2019
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,90	0,90	0,88	0,87
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,05	1,18	1,04	1,02

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).

<b>Indicatore di solvibilità</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,23	3,72	3,39	3,04

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:

<b>Indicatore di redditività</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
ROE ( <i>return on equity</i> )	Risultato netto / Mezzi propri	0,51%	0,97%	1,06%	1,03%

Il quoziente sopra evidenziato esprime il rendimento economico del capitale proprio e l'economicità complessiva della gestione annuale.

d) Grado di indipendenza da terzi

<b>Grado di indipendenza da terzi</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,42	5,23	5,11	5,00

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 € 30.639.236 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad €. 1.318.677 rispetto all'esercizio precedente.

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

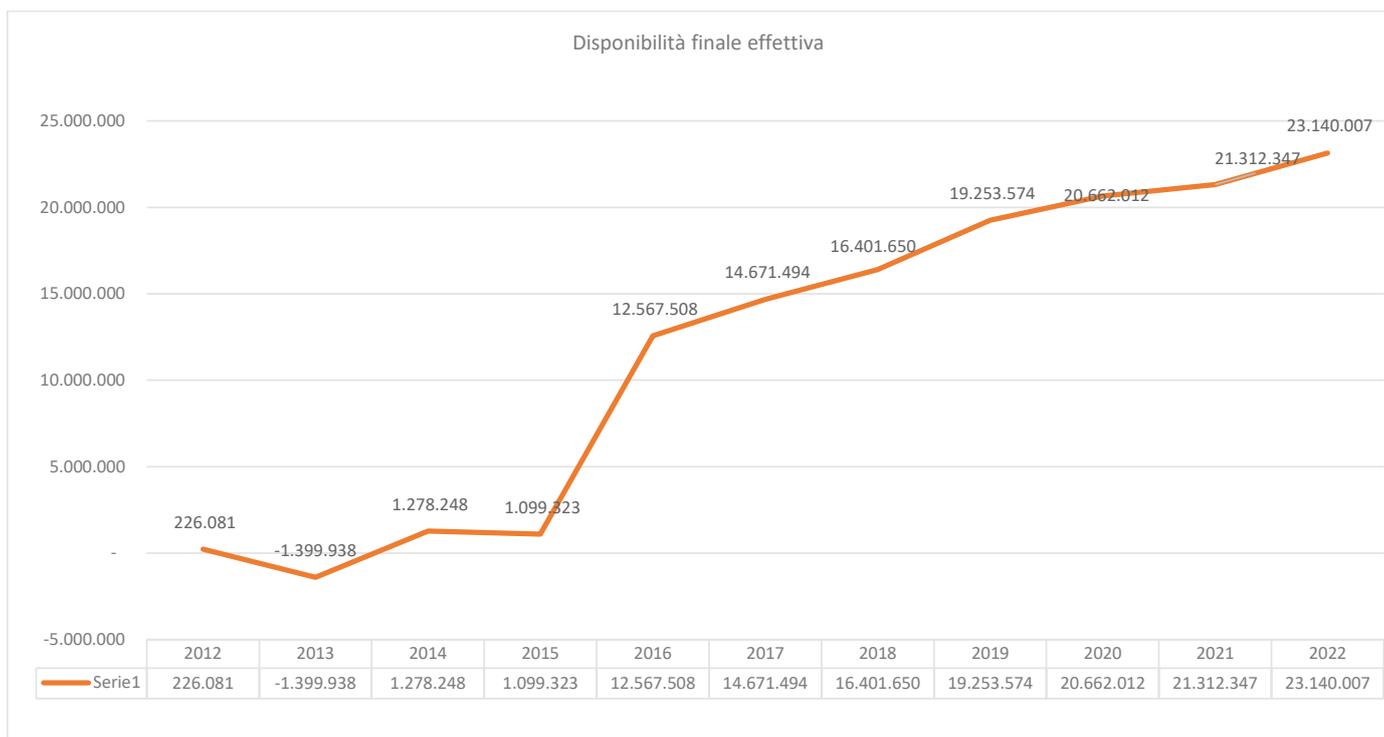
- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.248.866 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.054.128 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, 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 31/12/2022	Importo 31/12/2021
Disponibilità liquide	23.140.007	21.312.347
Debiti verso banche per mutui	(12.955.301)	(14.197.151)
Debiti verso Soci	(36.566.701)	(36.300.260)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(4.257.241)	(3.938.243)
Totale	(30.639.236)	(33.123.307)

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

Periodo	Anno 2022
A) Autofinanziamento	3.311.943
B) Flussi derivanti dal Capitale Circolante Netto	-488.080
C) Attività d'investimento	-523.429
D) Flussi derivanti da attività a medio/lungo termine	-739.215
E) Flusso da prestito sociale	266.441
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	1.827.660
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	21.312.347
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	23.140.007

Per meglio intendere la progressione finanziaria della Cooperativa si produce il grafico dello sviluppo finanziario 2022 rispetto agli esercizi precedenti.



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

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

#### 4.2 *Rischio dei tassi di interesse*

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

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

#### 4.3 *Rischio di credito*

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

#### 4.4 *Rischio di liquidità*

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

#### 4.5 *Rischio di cambio*

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

### **5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

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

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

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

E' 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 proceduto, in conformità con il Reg. (UE) 2016/679, ad eseguire l'attività di audit e due diligence in materia di protezione dei dati personali, cui è seguito l'aggiornamento delle informative (es. soci, dipendenti etc.) sui trattamenti dei dati personali effettuati dalla Cooperativa. Si è altresì provveduto a rendere conforme alla normativa il Sito Internet della Cooperativa, adottando idonea privacy policy. Sono stati adottati contratti ex art.28 GDPR con i fornitori, si è proceduto all'individuazione degli autorizzati al trattamento e alla redazione delle necessarie istruzioni. Sono in via di ultimazione i registri sul trattamento dei dati personali e le policy sull'utilizzo degli strumenti elettronici e sul personal data breach. 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 11.7.2022.

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 6 settembre 2022 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 6 settembre 2023, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

## **12. Revisione Statuto**

12.1 La Risanamento tra settembre 2022 e aprile 2023 ha provveduto a riformare, attraverso una costante e intensa collaborazione tra il Consiglio di Amministrazione e le Commissioni territoriali, lo Statuto della Cooperativa, introducendo importanti novità quali la riduzione del numero di Consiglieri e soprattutto il sistema del voto cosiddetto "per corrispondenza". Il nuovo Statuto è stato approvato dall'Assemblea dei soci.

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

# COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE PER LAVORATORI IN BOLOGNA - SOCIETA' COOPERATIVA

con sede legale in Bologna, Via Farini n. 24

Costituita il 23 marzo 1884 con rogito Dr. Riccardo Baravelli

Registro delle Imprese di Bologna e Codice fiscale n. 01099010371

già Iscritta al Registro Prefettizio con Decreto n. 52099 del 24 ottobre 1950

Iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione al n. 08-037-006-437

Iscritta al n. A114154 dell'Albo Nazionale delle Cooperative

- sezione Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione

## Bilancio al 31 dicembre 2022

<b>Stato Patrimoniale attivo</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
Totale		
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	350.557.619	350.513.872
4) Altri beni	7.052	12.419
<b>Totale</b>	<b>350.564.671</b>	<b>350.526.291</b>
<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
4) strumenti finanziari derivati attivi	523.429	
<b>Totale</b>	<b>579.148</b>	<b>55.719</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>351.143.819</b>	<b>350.582.010</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	44.012
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.012</b>
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	<b>621.829</b>	<b>485.975</b>
- entro 12 mesi	941.497	820.516
a) verso soci	876.331	719.353
b) verso altri	65.166	101.163
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(319.668)	(334.541)
5 bis) Crediti Tributari	<b>1.157.071</b>	<b>335.051</b>
- entro 12 mesi	391.987	335.051
- oltre 12 mesi	765.084	
5- ter) Imposte anticipate		<b>25.067</b>

	31/12/2022	31/12/2021
5- quater) Verso altri	<b>1.189.628</b>	<b>1.494.894</b>
- entro 12 mesi	1.189.628	1.494.894
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
<b>Totale</b>	<b>2.968.528</b>	<b>2.340.987</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
<b>Totale</b>		
<b>IV Disponibilità liquide:</b>		
1) Depositi bancari e postali	23.135.464	21.309.023
3) Denaro e valori in cassa	4.543	3.324
<b>Totale</b>	<b>23.140.007</b>	<b>21.312.347</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>26.152.547</b>	<b>23.697.346</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>150.931</b>	<b>182.095</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>377.447.297</b>	<b>374.461.451</b>

### Stato Patrimoniale passivo

#### A) PATRIMONIO NETTO

I Capitale Sociale	298.633	289.853
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	19.235.972	18.319.390
V Riserve Statutarie indivisibili	51.065.716	49.018.682
VI Altre riserve	1	1
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	523.429	(79.376)
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	1.609.414	3.055.274
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale</b>	<b>316.516.183</b>	<b>314.386.842</b>

#### B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Fondo imposte	384.100	
3) Strumenti finanziari derivati passivi		104.443
4) Altri	1.800.000	2.014.749
<b>Totale</b>	<b>2.184.100</b>	<b>2.119.192</b>

#### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

	<b>318.976</b>	<b>278.181</b>
--	----------------	----------------

#### D) DEBITI

3) Debiti verso soci per finanziamenti	<b>36.566.701</b>	<b>36.300.260</b>
- entro 12 mesi	4.411.608	4.245.326
- oltre 12 mesi	32.155.093	32.054.934
4) Debiti verso banche	<b>12.955.301</b>	<b>14.197.151</b>
- entro 12 mesi	1.248.866	1.241.850
- oltre 12 mesi	11.706.435	12.955.301
7) Debiti verso fornitori	<b>1.256.297</b>	<b>504.364</b>
- entro 12 mesi	1.256.297	504.364
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	<b>753.205</b>	<b>164.155</b>
- entro 12 mesi	753.205	164.155
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	<b>54.919</b>	<b>65.334</b>
- entro 12 mesi	54.919	65.334
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	<b>6.695.045</b>	<b>6.346.488</b>
- entro 12 mesi	126.394	152.010

	31/12/2022	31/12/2021
- oltre 12 mesi	6.568.651	6.194.478
<b>Totale</b>	<b>58.281.468</b>	<b>57.577.752</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>146.570</b>	<b>99.484</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>60.931.114</b>	<b>60.074.609</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>377.447.297</b>	<b>374.461.451</b>

### Conto economico

#### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.132.156	10.058.246
a) verso soci	9.448.094	9.359.598
b) verso altri	684.062	698.648
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	640.858	501.263
5) Altri ricavi e proventi	2.624.008	2.599.323
a) ricavi e proventi diversi	2.624.008	2.599.323
b) contributi		
<b>Totale</b>	<b>13.397.022</b>	<b>13.158.832</b>

#### B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(14.520)	(11.689)
7) Per servizi	(5.859.441)	(5.054.113)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(332.390)	(350.405)
b) oneri sociali	(95.056)	(101.458)
c) trattamento di fine rapporto	(51.071)	(34.289)
e) altri costi		
	(478.517)	(486.152)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali		
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(602.478)	(602.189)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(20.000)	(100.000)
	(622.478)	(702.189)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamenti per rischi	(384.100)	
13) Altri Accantonamenti	(1.689.838)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(690.644)	(402.761)
<b>Totale</b>	<b>(9.739.538)</b>	<b>(8.456.904)</b>

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

**3.657.484**      **4.701.928**

#### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	20.658	39.755
<b>Totale</b>	<b>20.658</b>	<b>39.755</b>
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(1.050.562)	(865.202)
<b>Totale</b>	<b>(1.050.562)</b>	<b>(865.202)</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(1.029.904)</b>	<b>(825.447)</b>

#### D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.627.580</b>	<b>3.876.481</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.018.166)	(821.207)

	31/12/2022	31/12/2021
b) imposte relative ad esercizi precedenti		
c) imposte differite e anticipate		
<b>Totale</b>	<b>(1.018.166)</b>	<b>(821.207)</b>
<b>21) Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.609.414</b>	<b>3.055.274</b>

**p. Il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente - f.to Renato Rimondini**



# Nota integrativa al Bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022

## 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 2022 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.

Nello specifico nel corso del 2022 sono iniziati gli interventi di efficientamento energetico, isolamento termico dei fabbricati siti in Bologna Via Ferrara 7/2,9 e 9/2 e in Via Zanolini 29. Entrambi gli interventi rientrano nel Bonus fiscale del 110%, i primi con utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi, i secondi con sconto in fattura.

Nel proseguo della presente Nota integrativa si forniranno i dettagli degli interventi.

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

## LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

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

### Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 93,25% 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 2022 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 31/12/2022 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Ria Grant Thornton 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 2022, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D. Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

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

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

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

#### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'esercizio 2022 sono iniziati interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%. La loro rilevazione in bilancio segue quanto previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021.

Per i lavori con detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi l'OIC prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato in pari riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto") secondo il disposto dell'OIC 16. Pertanto l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato.

Per i lavori con sconto in fattura l'OIC prevede il costo dell'investimento sia rilevato al netto dello sconto ottenuto.

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

### **Partecipazioni**

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

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

### **Rimanenze**

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

### **Crediti e debiti**

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

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

I debiti sono al loro valore nominale.

### **Strumenti finanziari derivati**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

### **Ratei e risconti**

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

### **Contributi in conto capitale - contributi in conto esercizio**

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

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

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

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

### Costi e ricavi

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

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

### Imposte sul reddito

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

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### B Immobilizzazioni

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

#### **B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate.

#### Commento delle immobilizzazioni immateriali

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

#### **B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

	Saldo al 31/12/2021	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione Amm.to	Saldo al 31/12/2022
<b>1) Terreni e fabbricati</b>					
Terreni	770.407				770.407
Immobili civili abitazioni	323.165.677	640.859			323.806.536
Immobili convenzionati	25.244.460			540.903	24.703.557
Immobili strumentali	1.333.328			56.209	1.277.119
<b>Totale</b>	<b>350.513.872</b>	<b>640.859</b>		<b>597.112</b>	<b>350.557.619</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>					
Attrezzature					
<b>Totale</b>					
<b>4) Altri beni</b>					
Arredamenti					
Impianti interni speciali di comunicazione	499			285	214
Macchine elettroniche					

Mobili e macchine ufficio	2.026	685	1.341
Autovetture e motoveicoli	9.894	4.397	5.497
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>12.419</b>	<b>5.367</b>	<b>7.052</b>
<b>5) Immobilizzazioni in corso</b>			
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>350.526.291</b>		<b>350.564.671</b>

### Commento alle immobilizzazioni materiali

#### Terreni

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

#### Immobili civili abitazioni

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

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

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 640.859.

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

Nell'esercizio 2022 sono iniziati interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%, sui seguenti fabbricati:

- Via Ferrara 7/2 - 9 - 9/2 -11 Bologna: i lavori completati al 31/12/2022 sono stati pari ad €. 850.471,71 oltre a prestazioni tecniche pari ad €. 145.092,77. Lo stato di avanzamento lavori al 31/12/2022 ha circa raggiunto l'80% del totale. Su questi importi cooperativa usufruirà del bonus 110% direttamente in dichiarazione. La rappresentazione contabile del bonus edilizio come previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato in pari riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto") secondo il disposto dell'OIC 16. Pertanto l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato.

- Via Zanolini 29 - Bologna: i lavori al 31/12/2022 sono stati pari ad €. 610.655,92. Su questi importi cooperativa ha optato per lo sconto in fattura. La rappresentazione contabile del bonus edilizio come previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, prevede che l'impresa committente rilevi il costo dell'investimento al netto dello sconto ottenuto; nel caso specifico essendo stato riconosciuto uno sconto del 100% dei lavori, contabilmente non si evidenzia alcun incremento del valore degli immobili, anche se è evidente un loro *fair value* maggiore.

#### Immobili convenzionati

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

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

#### Immobili strumentali

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

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

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

#### Altri beni

Non vi sono stati acquisti nell'esercizio 2021.

### Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08	Valore iscritto in bilancio
Fabbricati	104.294.738	708.172	2.973.650	242.537.315	350.557.619
<b>Totale</b>	<b>104.294.738</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>	<b>242.537.315</b>	<b>350.557.619</b>

### **B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

#### **1) Partecipazioni**

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022	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					
<b>Totale</b>	<b>2.427</b>			<b>2.427</b>	<b>2.427</b>

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

#### **2) Crediti**

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
<b>Verso altri</b>				
<i>Oltre 1 anno</i>	53.292			53.292
<b>Totale</b>	<b>53.292</b>			<b>53.292</b>

#### **4) Strumenti finanziari derivati attivi**

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
<b>Strumenti finanziari derivati attivi</b>	0	523.429		523.429
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>523.429</b>		<b>523.429</b>

- *Strumenti finanziari derivati attivi*

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

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

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

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

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

Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1. Al 31/12/2022 il valore mark to market del contratto è risultato positivo per € 523.429.

## C Attivo circolante

### C I - RIMANENZE

Rimanenze	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.012	0
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.012</b>	<b>0</b>

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.012	0
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.012</b>	<b>0</b>

### C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	343.952	311.226	32.726
Assegnatari per manutenzioni comuni	176.260	112.088	64.172
Assegnatari gestione ascensore	130.275	140.585	-10.310
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione luce	18.272	0	18.272
Assegnatari gestione pulizia scale	52.119		52.119
Arrotondamenti euro	-1		-1
<b>Totale</b>	<b>876.331</b>	<b>719.353</b>	<b>156.978</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari locali commerciali	65.166	101.163	-35.997
Anticipo a fornitori			
<b>Totale</b>	<b>65.166</b>	<b>101.163</b>	<b>-35.997</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
<b>Verso altri</b>			
(-) Fondo svalutazione	-319.668	-334.541	14.873
Arrotondamenti			
<b>Totale</b>	<b>621.829</b>	<b>485.975</b>	<b>135.854</b>

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Variazione
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>333.761</b>	<b>780</b>	<b>334.541</b>
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi	-34.093	-780	-34.873
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>319.668</b>	<b>0</b>	<b>319.668</b>

<b>5 bis) - Crediti tributari</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	1.406	1.406	0
Erario c/ IRES		110.280	-110.280
Erario c/IVA	116.801	223.366	-106.565
Credito Bonus 110%	273.780		273.780
Arrotondamenti		-1	1
<b>Totale</b>	<b>391.987</b>	<b>335.051</b>	<b>56.936</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Credito Bonus 110%	765.084		765.084
<b>Totale</b>	<b>765.084</b>		<b>765.084</b>
<b>Totale Crediti tributari</b>	<b>1.157.071</b>	<b>335.051</b>	<b>822.020</b>

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 273.780 (a breve) ed €. 765.084 (a lungo) rappresenta il credito derivante al Bonus 110% sui lavori di efficientamento energetico e isolamento termico effettuati sul fabbricato di Via Ferrara. La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% del costo per competenza dei lavori completati al 31/12/2022. Tale credito deve essere utilizzato in 4 quote annuali di pari importo a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2022. Il provento del 10% eccedente il costo complessivo viene rilevato con il criterio del costo ammortizzato.

<b>5 ter) - Imposte anticipate</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazione</b>
Crediti per imposte anticipate	0	25.067	-25.067
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>25.067</b>	<b>-25.067</b>

Le imposte anticipate risultano azzerate in quanto il valore corrente del derivato al 31/12/2022 è risultato positivo.

<b>5 quater) - verso altri</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	1.186.792	-1.492.439	-305.647
Crediti vari	533	-351	182
Crediti v/INAIL	202	0	202
Intesa S. Paolo Rid	2.101	2.104	-3
			0
<b>Totale</b>	<b>1.189.628</b>	<b>1.494.894</b>	<b>-305.266</b>

La voce anticipi a fornitori comprende 3 fatture di acconto relative a lavori da effettuarsi sui fabbricati di Via Napoli, Viale Lincoln, che rientreranno nel Super Bonus 110%. La cooperativa usufruirà dell'agevolazione fiscale a decorrere dall'esercizio 2023, esercizio in cui i lavori saranno terminati.

#### 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:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	416.601	387.180	29.421
Unicredit	31.495	34.863	-3.368
C.C.F.S.	2.073.467	2.052.493	20.974
C/C postale	219.673	192.023	27.650
Bper	155.116	139.388	15.728
Credem	51.222	34.089	17.133
Credit Agricole Cariparma	546.500	540.462	6.038
Banca Intesa S.p.A.	19.641.389	17.928.525	1.712.864
Arrotondamenti euro	1		1
<b>Totale</b>	<b>23.135.464</b>	<b>21.309.023</b>	<b>1.826.441</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	4.543	3.324	1.219
<b>Totale</b>	<b>23.140.007</b>	<b>21.312.347</b>	<b>1.827.660</b>

### D Ratei e risconti attivi

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	132.000	165.000	-33.000
Canoni	6.135	6.015	120
Contributi revisione	2.380	2.380	0
Buoni pasto	10.416	8.700	1.716
<b>Totale</b>	<b>150.931</b>	<b>182.095</b>	<b>-31.164</b>

### PASSIVO

#### A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2022
Capitale sociale	282.443	7.410		289.853	8.780		298.633
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>	0						
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	17.330.832	988.558		18.319.390	916.582		19.235.972
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>	0						
Riserva straordinaria	39.466.518	2.207.779		41.674.297	2.047.034	-1	43.721.330
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	-200.616		-121.240	-79.376	602.805		523.429
Arrotondamenti unità di euro	2		1	1			1
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>3.295.191</b>		<b>239.917</b>	<b>3.055.274</b>		<b>-1.445.860</b>	<b>1.609.414</b>
Arrotondamenti esposizione	2		2		1		1
Unità di euro							
<b>Totale</b>	<b>311.301.775</b>	<b>3.203.747</b>	<b>118.680</b>	<b>314.386.842</b>	<b>3.575.202</b>	<b>-1.445.861</b>	<b>316.516.183</b>

#### **I - Capitale sociale**

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 di € 298.633 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°428 nuovi soci e dalla cancellazione di n°86 soci.  
Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2022 è di 11.530

### III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2022 di € 243.783.018 risultano invariate.

### IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 19.235.972, si è incrementata di € 916.582 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2021.

### V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 43.721.330 è stata incrementata di € 2.047.034 nel corso del 2022 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2021.

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

Negli esercizi 2019-2020-2021 e 2022 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	Possibilità à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	298.633	B	298.633		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	19.235.972	B	19.235.972		
Riserve statutarie	51.065.715	B	51.065.715		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	1.609.414	-	1.609.414		
<b>Totale</b>	<b>315.992.752</b>		<b>315.992.752</b>		

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

L'utile dell'esercizio sarà destinato come per legge il 30% alla riserva legale, il 3% al fondo mutualistico e il residuo alla riserva straordinaria indivisibile.

### **B Fondi per rischi ed oneri**

	Saldo al 31/12/2021	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2022
2 Fondo imposte		384.100			384.100
3 Strumenti finanziari derivati passivi	104.443			-104.443	0
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	2.014.749	1.689.838	1.904.587		1.800.000
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>2.119.192</b>	<b>2.073.938</b>	<b>1.904.587</b>	<b>-104.443</b>	<b>2.184.100</b>

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Fondo imposte*

L'accantonamento al fondo imposte trova origine da un questionario emesso dal Comune di Bologna avente ad oggetto la verifica del conteggio dell'Imu per gli anni dal 2016 al 2021. Per gli anni 2016 e 2017 la cooperativa ha concluso in adesione con il Comune la rettifica dell'imposta, che è stata correttamente imputata fra i debiti, in quanto il pagamento è stato effettuato nel 2023.

Si è ritenuto prudentiale iscrivere il potenziale rischio di maggior imposta (comprensivo di sanzioni e interessi) per gli anni successivi, stimato in €. 384.100, in attesa dell'eventuale formalizzazione dell'importo da parte del Comune.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2022 il consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo mantenere un fondo manutenzioni immobili di € 1.800.000.

### **C Trattamento di fine rapporto**

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Saldo iniziale	278.181	375.593	-97.412
Utilizzo dell'esercizio	-	5.343	5.343
Accantonamento dell'esercizio	40.795	28.244	12.551
Liquidazione	-	120.313	120.313
			0
<b>Saldo finale</b>	<b>318.976</b>	<b>278.181</b>	<b>40.795</b>

L'organico aziendale nel corso del 2022 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	9	8	-
Operai			
<b>Totale dipendenti</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

Nel corso dell'esercizio è stata assunta una dipendente amministrativa.

**D Debiti****D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.411.608	4.245.326	225.699
			0
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	15.100.965	14.691.911	103.457
<i>Sub totale</i>	<i>19.512.573</i>	<i>18.937.237</i>	<i>329.156</i>
			0
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	17.054.128	17.363.023	-308.895
Arrotondamenti euro			0
<b>Totale</b>	<b>36.566.701</b>	<b>36.300.260</b>	<b>399.746</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 19.512.573 è ripartito su n° 3.418 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 76.163,77 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

## a) depositi liberi:

- n. 1987 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 618 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 98 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 80 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

## b) depositi vincolati:

- n. 132 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 503 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2022 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2021 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, invariato rispetto allo scorso esercizio.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,05, invariato rispetto all'esercizio precedente.

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 31/12/2022.

**Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio**

	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Depositi liberi	4.020.127	4.083.749	4.019.627	4.245.326	4.411.608
Depositi vincolati	12.756.659	13.703.484	14.588.454	14.691.911	15.100.965
<b>Totale depositi</b>	<b>16.776.786</b>	<b>17.787.233</b>	<b>18.608.081</b>	<b>18.937.237</b>	<b>19.512.573</b>

L'andamento del prestito negli anni ha registrato un progressivo anche se non significativo decremento a fronte delle sempre maggiori difficoltà nelle quali si sono trovati i nostri soci, ma ad iniziare dall'anno 2019 la tendenza è cambiata ed anche nel 2022 si evidenzia un incremento dello stesso.

#### D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	1.248.866	1.241.850	7.016
<b>Totale debiti entro 1 anno</b>	<b>1.248.866</b>	<b>1.241.850</b>	<b>7.016</b>
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	11.706.435	12.955.301	-1.248.866
<b>Totale debiti oltre l'anno</b>	<b>11.706.435</b>	<b>12.955.301</b>	<b>-1.248.866</b>
<b>Totale</b>	<b>12.955.301</b>	<b>14.197.151</b>	<b>-1.241.850</b>

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2022. 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 5.354.310.

#### D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	1.256.297	504.364	751.933
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>1.256.297</b>	<b>504.364</b>	<b>751.933</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 637.501

#### D.12 - Debiti tributari

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione IFR	6.010	1.293	4.717
IRES	312.003	0	312.003
IRAP	120	-881	-761
IRPEF	31.421	33.172	-1.751
Ritenute d'acconto	30.425	23.098	7.327
Ritenute su prestiti soci	91.352	88.424	2.928
Addizionale Regionale	773	207	566
Addizionale Comunale	1.275	1.143	132
Altri	279.825	15.937	263.888
Arrotondamenti euro	1		1
<b>Totale</b>	<b>753.205</b>	<b>164.155</b>	<b>589.050</b>

La voce "Debiti tributari altri" comprende l'importo dell'IMU conciliata con il Comune di Bologna per gli anni 2016 e 2017, il cui pagamento è avvenuto nel 2023.

## D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	54.019	64.089	-10.070
Cooperlavoro	900	869	31
INAIL	0	376	-376
<b>Totale</b>	<b>54.919</b>	<b>65.334</b>	<b>-10.415</b>

## D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	14.018	45.304	-31.286
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti	26.547	25.751	796
Vari	85.828	80.957	4.871
Arrotondamenti euro	1	-2	3
<b>Totale entro l'anno</b>	<b>126.394</b>	<b>152.010</b>	<b>-25.616</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni centrali termiche	107.186	107.186	
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	2.204.225	2.149.049	55.176
<b>Verso altri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Regione Emilia-Romagna</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Anno 2000 - contributo Via Istria	336.093	310.910	25.183
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	814.485	753.455	61.030
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	439.704	406.756	32.948
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	650.666	601.911	48.755
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	283.299	262.071	21.228
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	545.867	504.965	40.902
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	442.912	409.725	33.187
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	744.214	688.450	55.764
Arrotondamenti euro	0		0
<b>Totale oltre l'anno</b>	<b>6.568.651</b>	<b>6.194.478</b>	<b>374.173</b>
<b>Totale</b>	<b>6.695.045</b>	<b>6.346.488</b>	<b>348.557</b>

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, rivalutata con l'ISTAT, a partire dal trentacinquesimo anno successivo alla corresponsione del medesimo in quindici rate annuali.

**E Ratei e risconti passivi**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	76.507	-70.904	5.603
Quattordicesima mensilità	8.834	10.651	-1.817
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	7.234	7.234	0
Antenne	10.695	10.695	0
Bonus 110%	43.300		43.300
<b>Totale</b>	<b>146.570</b>	<b>99.484</b>	<b>47.086</b>

**CONTI D'ORDINE****Fidejussioni**

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

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

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

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

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

**Garanzie ed impegni**

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

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

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo risultante a seguito delle rivalutazioni effettuate ai sensi del D.L. 185/2008 è di € 350.557.619 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**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Corrisposta di godimento	9.448.094	9.359.598	88.496
<b>Verso altri</b>			
Affitti beni strumentali	684.062	698.648	-14.586
<b>Totale</b>	<b>10.132.156</b>	<b>10.058.246</b>	<b>73.910</b>

Anche per l'anno 2022 è stata concessa a fine anno ai soci una diminuzione della corrisposta per difficoltà economiche, a seguito di apposita richiesta corredata della documentazione ISEE.

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

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

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

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

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

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

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

	Anno 2022	%	Anno 2021	%
Voce A1 a): verso soci	9.448.094	93,25	9.359.598	93,05
Voce A1 b): verso altri	684.062	6,75	698.648	6,95
<b>Totale voce A1</b>	<b>10.132.156</b>	<b>100</b>	<b>10.058.246</b>	<b>100</b>

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2022 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 93,25% dell'attività complessiva.

#### **A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<b>Immobili</b>			
Lavori straordinari	416.822	298.056	118.766
Costi per lavori straordinari agli immobili	224.036	203.207	20.829
<b>Totale</b>	<b>640.858</b>	<b>501.263</b>	<b>139.595</b>

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

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

#### **A 5 - Altri ricavi e proventi**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	2.988	2.532	456
Lavori richiesti dai Soci	279.759	257.488	22.271
Costi di gestione fatturati ai soci	2.060.740	1.977.774	82.966
Tassa ammissione socio	117.349	96.786	20.563
Penale rinuncia assegnazione	4.930	-6.831	-1.901
<b>Verso altri</b>			
Sopravvenienze e insussistenze attive	134.460	15.442	119.018
Rimborsi Assicurativi	15.310	232.302	-216.992
Incasso spazi pubblicitari	5.600	8.070	-2.470
Nolo sale riunioni e altre	2.872	2.098	774
<b>Totale</b>	<b>2.624.008</b>	<b>2.599.323</b>	<b>24.685</b>
<b>Contributi</b>			
<b>Totale</b>	<b>2.624.008</b>	<b>2.599.323</b>	<b>24.685</b>

L'incremento delle sopravvenienze attive è dovuto al recupero dei costi di direzione lavori imputati nell'esercizio precedente e recuperati nell'esercizio corrente, al fine di adeguare le registrazioni a quanto previsto dall'OIC in merito alla contabilizzazione degli interventi rientranti nel Bonus 110%.

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Cancelleria e stampati	14.325	10.650	3.675
Carburanti	195	989	-794
Altre spese per il personale	0	50	-50
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>14.520</b>	<b>11.689</b>	<b>2.831</b>

**B 7 - Costi per servizi**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	1.930.928	2.028.493	-97.565
Aree ed urbanizzazioni	1.238	771	467
Manutenzione automezzi	6.594	6.579	15
Manutenzione macchine ufficio	18.656	20.464	-1.808
Manutenzione sede sociale	14.012	12.565	1.447
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.291.993	1.271.818	20.175
Riscaldamento	1.783.639	998.318	785.321
Costi mensa impiegati	15.408	15.824	-416
Visite mediche periodiche al personale	337	632	-295
Corsi di formazione del personale	495	3.015	-2.520
Opere e servizi per il personale	947	945	2
Assicurazione fabbricati	122.200	115.000	7.200
Assicurazione R.C.T. lavori	12.686	7.144	5.542
Assicurazioni varie	12.930	19.385	-6.455
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	30.555	18.816	11.739
Bolli e francobolli	4.493	5.770	-1.277
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	157.256	117.069	40.187
Emolumenti ai sindaci	10.920	10.920	0
Gettoni consiglieri	6.369	16.160	-9.791
Gruppi di lavoro e consiglieri	273.327	211.834	61.493
Spese viaggi consiglieri	18.142	14.409	3.733
Gestione Coordinamento e commissione soci	6.084	5.463	621
Costi servizi bancari	21.528	10.514	11.014
Certificazioni catastali e varie	20	0	20
Gestione e aggiornamento sistema informativo	65.016	89.162	-24.146
Spese di pubblicità	310	250	60
Certificazione di bilancio L. 59	12.282	11.650	632
Revisione legale	2.660	2.660	0
Certificazione ISO 9002	5.416	5.483	-67
Polizze fideiussorie	33.000	33.000	0
<b>Totale</b>	<b>5.859.441</b>	<b>5.054.113</b>	<b>805.328</b>

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

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

Nel 2022, l'aumento dei costi di riscaldamento è dovuto al riconoscimento dell'incremento del costo energia (Indice FOI) come risulta dall' Addendum al contratto Geetit stipulato in Aprile 2022.

**B 9 - Costi per il personale**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Stipendi	332.390	350.405	-18.015
Oneri sociali	95.056	101.458	-6.402
Trattamento di fine rapporto	51.071	34.289	16.782
<b>Totale</b>	<b>478.517</b>	<b>486.152</b>	<b>-7.635</b>

Nel ottobre 2022 è stata assunta una dipendente per l'amministrazione.

**B 10 - Ammortamento e svalutazioni**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	602.478	602.189	289
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	100.000	-80.000
<b>Totale</b>	<b>622.478</b>	<b>702.189</b>	<b>-79.711</b>

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software" è terminato.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.903 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 €. 56.208 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 3.367 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

**B 11 - Variazione rimanenze materie prime**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**B 12 - Accantonamenti per rischi**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Accantonamento fondo imposte	384.100	0	384.100
<b>Totale</b>	<b>384.100</b>	<b>0</b>	<b>384.100</b>

L'accantonamento al fondo imposte è relativo alla potenziale maggiore imposta comunale IMU stimata per gli anni dal 2018 al 2021, a seguito di un questionario ricevuto dal Comune di Bologna.

**B 13 - Altri accantonamenti**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.689.838	1.800.000	-110.162
<b>Totale</b>	<b>1.689.838</b>	<b>1.800.000</b>	<b>-110.162</b>

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

**B 14 - Oneri diversi di gestione**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Cosap - Passi Carrai	5.256	4.617	639
Tassa rifiuti urbani	11.183	12.583	-1.400
Consorzio Bonifica Renana	7.796	7.753	43
I.M.U.	397.878	156.651	241.226
Quote associative ordinarie Legacoop	38.286	40.944	-2.658
Vidimazioni libri sociali	1.035	1.224	-189
Spese condominio Via Farini	3.526	3.156	370
Deposito bilancio	0	349	0
Varie spese e abbonamenti	7.835	1.707	6.128
Assemblee e comunicati ai soci	3.627	6.651	3.024
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	36.836	31.636	5.200
Costi di gestione delle sale riunioni	12.466	15.882	-3.416
Erogazioni liberali	2.033	2.225	-192
Contributo biennale Ministero	714	2.380	-1.666
Sopravvenienze e insussistenze passive	89.753	47.291	42.262
Costi di gestioni condominiali	70.420	67.711	2.709
Arrotondamenti		1	
<b>Totale</b>	<b>690.644</b>	<b>402.761</b>	<b>287.883</b>

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<u>c) proventi da partecipazioni in società</u>			
C.C.F.S.	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**C 16 - Altri proventi finanziari**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<u>d) Proventi diversi dai precedenti - altri</u>			
- Interessi attivi bancari	0	5	-5
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi attivi di mora	0	17.264	0
- Interessi attivi diversi	0	0	0
- Deposito consortile	20.658	22.486	-1.828
<b>Totale</b>	<b>20.658</b>	<b>39.755</b>	<b>-19.097</b>

**C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<u>Da altri</u>			
- Interessi passivi di c/c bancario	18.251	21.907	-3.656
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	354.724	-356.134	-1.410
- Interessi verso prestiti da soci	352.506	342.986	9.520
- Interessi passivi diversi	325.081	144.175	180.906
<b>Totale</b>	<b>1.050.562</b>	<b>865.202</b>	<b>185.360</b>

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto al maggior versamento del prestito da parte dei soci e l'incremento degli interessi passivi diversi si riferisce all'aggiornamento istat annuale sugli immobili a fondo regionali

### **Imposte dell'esercizio**

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.313.676	-1.212.903	-100.773
Bonus energetico anni precedenti	+197.069	+197.069	0
ACE	+134.225	+230.291	-96.066
<b>Totale IRES netta di competenza</b>	<b>-982.382</b>	<b>-785.543</b>	<b>-196.839</b>
IRES	-982.382	-785.543	-196.839
IRAP	-35.784	-35.664	-120
Imposte esercizi precedenti			
<b>Totale</b>	<b>-1.018.166</b>	<b>-821.207</b>	<b>-196.959</b>

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. Rispetto all'esercizio 2021, non è stata rinnovata l'applicazione della cosiddetta "SuperACE" del 15%, pertanto ha trovato applicazione unicamente l'ACE ordinaria del 1,3%.

Il bonus energetico si riferisce agli interventi effettuati fino all'esercizio 2021.

Per gli interventi effettuati nel 2022 e rientranti nel Bonus 110%, la quota di detrazione ammonta ad €. 273.780 e si riferisce ad  $\frac{1}{4}$  dell'importo dei lavori, maggiorati del 10%, effettuati per competenza nell'esercizio 2022 sul fabbricato di Via Ferrara.

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

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

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

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

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

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

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

Nulla da rilevare.

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

Nulla da rilevare.

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 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 31/12/2022 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

**Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione**

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

Gettoni presenza Amministratori	6.369
Compensi Gruppi di Lavoro e Amministratori	273.327
Collegio Sindacale	10.920
Società di revisione legale dei conti	2.660
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	<u>11.650</u>
Totale	304.926

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

Il 2023 vedrà la Cooperativa impegnata nell'assegnazione degli alloggi ed alla loro manutenzione.

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

Anche nel 2023 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. Il consiglio di Amministrazione ha riconosciuto anche per il 2023 un incremento basato sull'indice FOI del costo dell'energia.

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.

Nel 2023 termineranno i lavori di efficientamento energetico e isolamento termico nei fabbricati di Via Ferrara e Via Zanolini. Inizieranno per terminare entro l'anno 2023 lavori di efficientamento energetico nei fabbricati di Via Napoli e Via Lincoln. Tutti i lavori rientrano nel Bonus del 110%.

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)**

Il 2022 ha segnato l'uscita dalla fase emergenziale della pandemia, ma lo scoppio del conflitto in Ucraina ha influenzato lo sviluppo dell'economia mondiale, modificandone le aspettative di crescita.

Le previsioni di crescita economica per il 2023 restano quindi caute tenendo conto anche della persistenza delle tensioni geopolitiche la cui evoluzione resta inevitabilmente un fattore in grado di condizionare le aspettative.

La Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 1.828.666 euro, e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

#### **Destinazione dell'Utile d'esercizio**

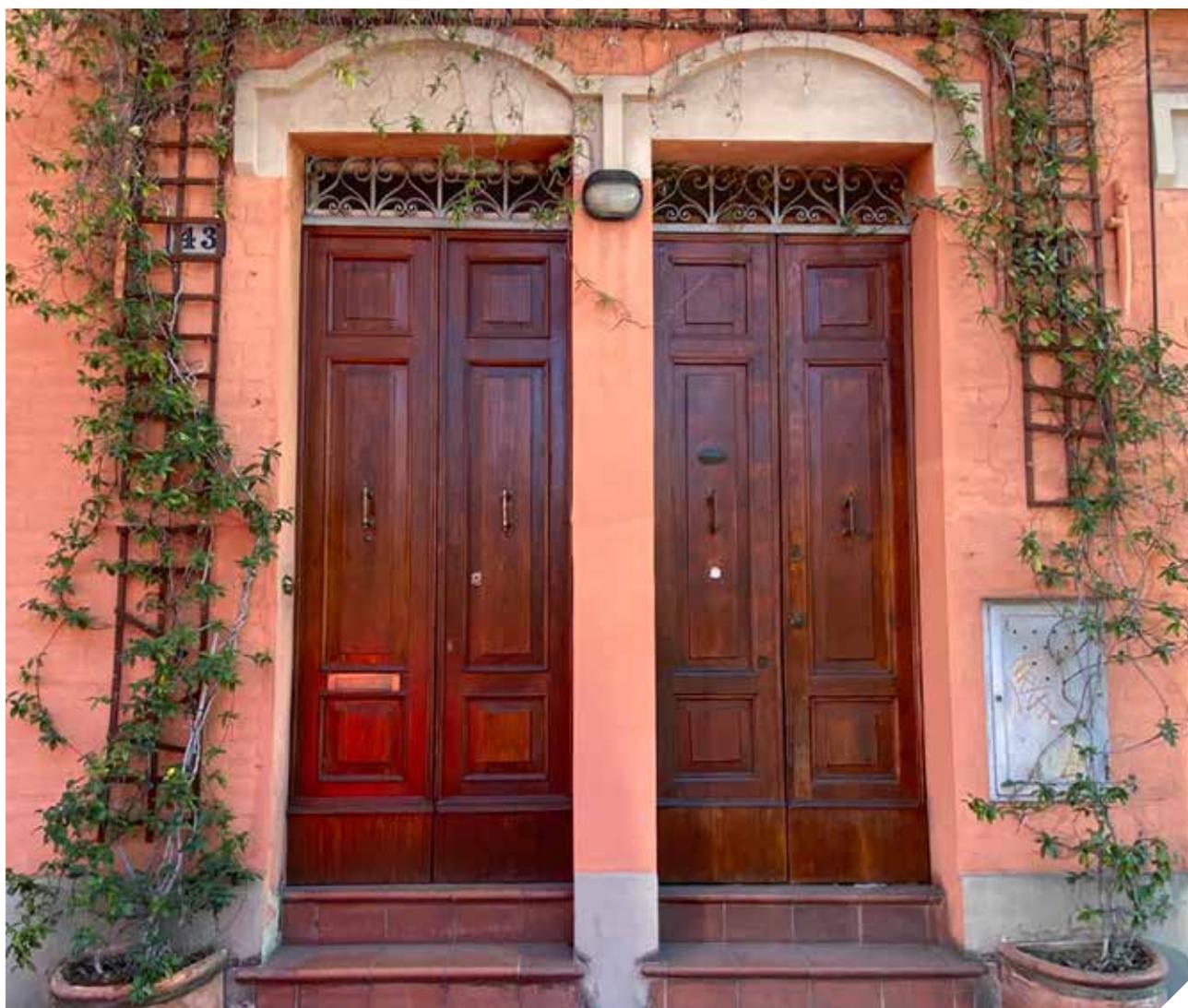
L'esercizio 2022 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di €1.609.414, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 482.824 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 48.282 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 1.078.308 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**



**COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE ED IL  
RISAMENTO DI CASE PER LAVORATORI  
IN BOLOGNA - SOCIETA' COOPERATIVA**

# Rendiconto finanziario

PERIODO	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
<b>A) Liquidità finanziaria a breve iniziale</b>	<b>21.312.347,00</b>	<b>20.662.012,00</b>
Utile	1.609.414,00	3.055.274,00
(Incrementi/Immobilizzazioni)	(640.858,00)	(501.263,00)
Ammortamenti	602.478,00	602.189,00
Accantonamenti	1.689.838,00	1.800.000,00
Accantonamenti TFR	51.071,00	34.289,00
<b>B) Autofinanziamento</b>	<b>3.311.943,00</b>	<b>4.990.489,00</b>
(Increm.to)/Decrem.to Rimanenze	0,00	0,00
(Increm.to)/Decrem.to Crediti Commerciali	(135.854,00)	(84.772,00)
(Increm.to)/Decrem.to Altre Attività	(460.523,00)	(1.650.530,00)
Increm.to/(Decrem.to) Debiti Commerciali	751.933,00	(40.810,00)
Increm.to/(Decrem.to) Altre Passività	(643.636,00)	(1.620.032,00)
<b>C) (Increm.to)/Decrem.to CCN</b>	<b>(488.080,00)</b>	<b>(3.396.144,00)</b>
(Investimenti immobilizz.immateriali)	0,00	0,00
(Investimenti immobilizz.materiali)	0,00	1,00
(Investimenti immobilizz.finanziarie)	(523.429,00)	0,00
<b>D) Attività d'investimento</b>	<b>(523.429,00)</b>	<b>1,00</b>
Incremento/(decremento) Capitale Sociale	8.780,00	7.410,00
Incremento/(decremento) Riserve	511.147,00	22.383,00
Incremento/(decremento) finanziamenti a M/L	(1.248.866,00)	(1.241.849,00)
Incremento/(decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	0,00	0,00
Fondo TFR	(10.276,00)	(131.701,00)
<b>E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine</b>	<b>(739.215,00)</b>	<b>(1.343.757,00)</b>
Incremento/(decremento) Prestiti soci entro l'anno	166.282,00	225.699,00
Incremento/(decremento) Prestiti soci oltre l'anno	409.054,00	103.457,00
Incremento/(decremento) Prestiti soci infurttifero in c/immobili	(308.895,00)	70.590,00
<b>F) Flusso di cassa da prestito sociale</b>	<b>266.441,00</b>	<b>399.746,00</b>
<b>G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)</b>	<b>1.827.660,00</b>	<b>650.335,00</b>
<b>H) Liquidità finanziaria a breve finale</b>	<b>23.140.007,00</b>	<b>21.312.347,00</b>

p. il Consiglio di Amministrazione, Presidente Renato Rimondini

# Sintesi dei 19 candidati

## Soci assegnatari



### **AIELLO Giuseppe**

Il mio intento è di favorire nella nostra cooperativa una maggiore partecipazione e condivisione dello scopo sociale. Dal 1990 ho lavorato in diverse amministrazioni pubbliche occupandomi di innovazione e semplificazione amministrativa. Attualmente, presso la Regione Emilia-Romagna, ho l'incarico di Direttore Esecutivo di Contratto relativo all'informatizzazione di bandi regionali. Ho svolto l'incarico di Ispettore di cooperative per il Ministero del Lavoro eseguendo Ispesioni Ordinarie e Straordinarie. Sono stato socio fondatore e Presidente dell'Associazione di Promozione Sociale Sognamondo dal 2008 al 2018. Considero la Cooperativa Risanamento una realtà che, grazie alla sua storia e alla sua missione, è diventata un soggetto economico e sociale virtuoso per il territorio della Città Metropolitana di Bologna.

Cito due parole chiave che estrapolo dagli interventi dei soci all'ultima assemblea del 29 aprile scorso e che sento spesso ripetere dai soci nelle varie occasioni in cui ci si confronta: **"Trasparenza"** e **"Partecipazione"**.

Sono temi che negli ultimi 30 anni hanno assunto sempre più importanza e che vanno declinati per la nostra realtà cooperativa attraverso una crescita degli strumenti informativi, valorizzazione dell'organizzazione e un maggior ascolto e coinvolgimento dei soci.

Il mio intento è quello di essere al servizio della comunità portando qualità e benessere. Il mio intento è quello di far crescere la nostra anima cooperativa.



### **CONSOLI Leonardantonio**

Nato a S. Vito Chietino (Ch) il 25 dicembre 1946 - residente a Bologna in Via Emilio Salgari, 15 -40127 - telefono 333-7730312 - e-mail: consoli.leo@gmail.com - Consigliere Uscente. Diploma di Perito industriale con specializzazione meccanica, conseguito presso l' I.T.I.S. "A. RIGHI" di Taranto nell'anno 1966.

- Corsi di formazione professionali ambito Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato.
- Responsabilità e sicurezza nei cantieri e sul lavoro (2011 e successive partecipazioni).
- Esperienze lavorative: ex "Quarto centro siderurgico" di Taranto - Ditta Longinotti di Firenze - ditta Donini di Bologna - dal 1970 al 2002 Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato come macchinista ai treni.
- Conoscenza Lingua Inglese e sistemi informatici correnti.
- Responsabile di Commissione territoriale (S. Donato-Pilastro ) in diversi mandati. Già Consigliere d'Amministrazione in seno alla "Cooperativa Risanamento s.c.". Ho svolto attività di collaborazione e supporto con l' Ufficio Tecnico interno - Consigliere Uscente.



### **GIORDANI Massimo**

Socio assegnatario, nato a Bologna il 30 maggio 1959 dove ho conseguito la laurea in lettere. Sono iscritto all'Ordine Nazionale dei Giornalisti dal 1988, e nel 2016 ho conseguito il diploma di Amministratore di Condominio. Ho frequentato i corsi Lega Coop / Quadir La Buona governance cooperativa (2018-19), Public speaking (2022), La governance cooperativa nel contesto attuale (2022). Mi occupo della comunicazione per varie aziende nei settori informatico, immobiliare, giuridico e dell'amministrazione condominiale. In tale veste ho sviluppato alcuni siti internet che gestisco insieme alle pagine social. La mia famiglia è socia della Risanamento dal 1923 ed io sono assegnatario dal 1994. Nel 2017 sono stato eletto nel CdA della Cooperativa e riconfermato nel 2020. In questi anni ho collaborato a "Tribuna", ho partecipato a svariati incontri in Regione e presso Pubbliche Amministrazioni, ho lavorato attivamente alla revisione dello Statuto. Faccio parte del "Gruppo Case" e del "Punto Amico" e da oltre due anni seguo la comunicazione online della Cooperativa e il sito, per il quale ho realizzato anche fotografie e filmati. Mi occupo della consegna degli alloggi ai soci insieme ai membri dell'ufficio tecnico. Il mio sogno? Una Risanamento che sappia essere concreta, compatta pur nel rispetto delle differenze di opinioni, aperta alle tante sfide future, fra le quali: riqualificazione del patrimonio, comunità energetiche, nuove case e solidarietà con i soci anziani e in difficoltà. Fare tutto il possibile, ma sempre ed esclusivamente nel rispetto dell'equilibrio del Bilancio d'Esercizio.

# Sintesi dei 19 candidati

## Soci assegnatari



### **GRIECO Luciana**

Co-fondatrice dello studio legale Grieco Pelino Avvocati è avvocato esperto sia di diritto alla protezione dei dati personali, alla privacy e più in generale di diritto delle nuove tecnologie sia di diritto civile e del lavoro. Fornisce assistenza stragiudiziale e contenziosa in sede giurisdizionale e giustiziale avanti ad autorità indipendenti, ha inoltre una particolare attenzione alle procedure di soluzione alternativa delle controversie (ADR). Nel settore del diritto del lavoro presta la sua assistenza sia sul versante datoriale sia su quello del lavoratore. È in grado di fornire un'assistenza completa e integrata al mondo dell'impresa anche sotto il profilo della sicurezza informatica. In ambito ICT si occupa, ad esempio, di data breach (violazione dei dati), protezione dei dati personali nel marketing, IoT, tutela dei dati relativi alla salute in strutture sanitarie, cloud computing, sistemi avanzati di videosorveglianza, protezione dei dati personali su piattaforme social, tutela dei dati personali nei luoghi di lavoro, controlli su posta elettronica e Internet, indicizzazione su motori di ricerca e diritto all'oblio. DPO presso società, docente in corsi e seminari, svolge attività di consulenza e formazione a professionisti e aziende sulle novità giuridiche introdotte dal GDPR (Reg. UE 2016/679), relatrice in eventi in materia di tutela dei dati, autrice di articoli divulgativi, è co-autrice di un volume monografico edito da Giuffrè sulla disciplina della privacy. Attualmente membro del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento.



### **LODI Maria Grazia**

Nata a Bologna il giorno 8 settembre 1941, ed ivi residente in via Napoli 12, socio assegnatario della Cooperativa Risanamento. Pur avendo un diploma per l'insegnamento nelle scuole medie, ho conseguito un secondo diploma quinquennale in Ragioneria. Ho esercitato tutta l'attività lavorativa nel settore amministrativo ricoprendo dal 1972 al 1980 il ruolo di Responsabile Amministrativo presso la Ditta Clara snc di Rastignano la quale contava 120 dipendenti più numerosi lavoratori a domicilio. Dal 1980 al 2001 ho ricoperto la mansione di direttore Amministrativo presso la Grafica Editoriale SRL industria Grafica facente parte del gruppo Monti. Al mio arrivo la società vantava 383 dipendenti. Le mansioni da me svolte consistevano nella selezione del personale amministrativo e del relativo inserimento, nell'aggiornamento sulle nuove normative fiscali, nella compilazione delle denunce mensili ed annuali e nella redazione di 4 bilanci annuali richiesti dalla CONSOB in quanto la nostra Holding e la nostra controllante erano quotate in borsa. Avendo una formazione professionale amministrativa/contabile mi piacerebbe potermi rimettere in gioco facendo parte del Consiglio di Amministrazione nell'intento di poter prendere visione delle problematiche di un settore che non conosco, che sono anche della mia Cooperativa.



### **MANTOVANI Michele**

Nato a Bologna il 26/05/1963, socio della Cooperativa dal 1989, assegnatario residente a Bologna in via G. Pacchioni 13.

Architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli architetti di Bologna e all'albo dei CTU del Tribunale di Bologna. Ho conseguito competenze nell'ambito della sicurezza all'interno dei cantieri edili e nella progettazione antincendio.

La mia attività consiste in: progettazione di edilizia abitativa, industriale, commerciale e turistico- alberghiera; direzione lavori; collaborazione con privati, cooperative e pubbliche amministrazioni.

Da sempre ho nutrito forte interesse per l'aspetto sociale dell'edilizia e per gli impatti concreti della qualità dell'abitare sulla vita delle persone. Il mio intento è di mettere a frutto la mia lunga esperienza di architetto impegnandomi per la tutela, la buona conservazione, il miglioramento e ove possibile, sfruttando i finanziamenti messi a disposizione dalla Pubblica Amministrazione, l'arricchimento del patrimonio edilizio della Cooperativa. La mia attenzione è volta in particolare ai soci meno giovani e più bisognosi di ritrovare la solidarietà del vicinato e naturalmente alle giovani famiglie che necessitano di spazi idonei dove crescere.

# Sintesi dei 19 candidati

## Soci assegnatari



### PANCALDI Andrea

Nato a Bologna il 21/2/1972, socio assegnatario, residente nel quartiere Porto. Diplomato nel 1990 presso il Liceo Sabin di Bologna. Comincia la propria carriera lavorativa nel settore taglio industriale Dal 1998 al 2001, nel settore bancario, lavora a sistemi di private banking per Multitel e Banca Sella. Dal 2001 al 2004, presso Anemos, dirige l'implementazione di sistemi di cartella clinica elettronica. Nel 2005 si trasferisce ad Amsterdam, in VoCognition, lavorando su algoritmi di riconoscimento vocale. Dal 2006 coordina, per Accenture, lo sviluppo delle applicazioni di corporate banking di ABN Amro. Nel 2009 entra in Tom Tom: prima ad Eindhoven col ruolo di Project Manager nel reparto Automotive, quindi ad Amsterdam come Manager responsabile dei servizi E-commerce e Device Management. Nel 2010 ritorna temporaneamente in Italia, presso Previmedical, nel ruolo di dirigente dell'area informatica (sviluppo e "IT operations"), favorendo metodologie di collaborazione interdisciplinare. Nel 2011 si trasferisce in Olanda, nuovamente a Tom Tom, come Senior Manager a capo dell'area Web-Engineering, coordinando gruppi di lavoro operanti ad Amsterdam, Novi Sad, Bangalore e Malta. Nel 2015 ritorna definitivamente in Italia, avviando un'attività di sviluppo di trading algoritmico per il settore finanziario e sistemi di Business Intelligence. Questa è tutt'ora la sua attività principale. Dal 2017 al 2022, presta consulenza, come Development Manager, per un Exchange di criptovalute.



### PIANA Giuseppe

Nato a Bologna il 06/04/1950 ed attualmente pensionato Telecom.

Per molti anni sono stato impegnato, prevalentemente, in attività sindacale a livello territoriale e regionale. In seguito, ho ricoperto la carica di Presidente regionale del Circolo ricreativo lavoratori Telecom, poi membro del Consiglio di Amministrazione Nazionale dello stesso CREALT, occupandomi delle iniziative solidaristiche, specie al termine della guerra in Bosnia, collaborando negli aiuti umanitari al campo profughi di Mijhatovici, nell'affido a distanza dei bambini del Cantone di Tuzla e nella realizzazione, congiuntamente alla Regione Emilia/Romagna, di un asilo nel distretto di Brcko. Cessata l'attività a fine 2004, ho svolto attività, prima, nel Centro Stranieri della Camera del Lavoro, poi, fino al 2021, in una Cooperativa che si occupa di contrattualistica e ricerca di colf e badanti.

Di recente sono stato tra i promotori del Comitato Casarini, che si prefigge lo scopo di rendere compatibili il riposo notturno dei cittadini residenti, con gli eventi notturni presenti in zona. Sarei lieto di potermi impegnare ora attivamente, contribuendo a mantenere e consolidare i principi ed i valori etici fondanti della nostra Cooperativa, attraverso l'ascolto ed il confronto costante con i soci e le Commissioni territoriali.



### UGHI Maria Grazia

Nata a Bologna il 13 marzo 1967 ed ivi residente. Formazione e titoli di studio: maturità scientifica conseguita presso il Liceo E. Fermi, Bologna; laurea a pieni voti in Economia e Commercio, indirizzo aziendale, presso Università di Bologna; abilitazione all'esercizio della professione di Dottore Commercialista ed Esperto Contabile presso Università di Bologna; Dottore Commercialista iscritta all'Ordine di Bologna; Revisore Legale iscritta al MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Libera professionista con proprio Studio professionale in Bologna; svolge prevalentemente attività di

- consulenza in materia contabile, fiscale e societaria
- programmazione e pianificazione aziendale
- operazioni straordinarie societarie
- contenzioso tributario.

Svolge attività di Revisore Legale presso società di capitali. Lingue: inglese e francese. Conoscenze informatiche: sistema operativo Windows, pacchetto Office, utente internet. Consigliere nel CdA di Cooperativa Risanamento dal 2017 e Vice Presidente dal 2021.

# Sintesi dei 19 candidati

## Soci non assegnatari



### **BILLI Andrea**

Sono nato a Bologna nel 1964 e li risiedo in Via Francesco Magni.

Mi sono iscritto Al Collegio dei Ragionieri e dei Periti Commerciali nel 1991, confluendo poi nel 2008 nell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna a seguito della unificazione delle due professioni.

Svolgo la professione tra Bologna e Modena.

Collaboro con il Tribunale di Bologna, la mia professione si svolge sia nell'ambito amministrativo che fiscale, oltre al controllo di gestione delle medie imprese.

Ho ricoperto incarichi anche di Sindaco in alcune società, Tesoriere in Associazioni ed anche liquidatore di società, ricopro tutt'ora incarichi di Revisore Legale dei Conti.



### **BINI Mario**

- Nato a Modena il 29/06/1964 e residente a Bologna;
- Maturità scientifica nel 1983;
- Laurea In economia e Commercio presso Università di Bologna nel 1989;
- Servizio militare come ausiliario Vigili del Fuoco;
- Dottore Commercialista dal 1993 iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna;
- Corso di formazione in "Controlli di Gestione" presso Università Bocconi di Milano;
- Direttore Amministrazione Finanza e Controllo presso azienda settore packaging dal 1999 al 2002;
- Direttore Amministrazione Finanza e Controllo presso Gruppo industriale di Ravenna dal 2002 al 2004;
- Dal 2005 Dottore commercialista - consulenza in ambito amministrazione, finanza e controllo;
- Consulente della Cooperativa Risanamento dal 2005 al 2015.



### **CAMELLINI Alberto**

Ho 42 anni, sono nato e vivo a Bologna, socio non assegnatario della Cooperativa Risanamento dal 2001.

Sono già stato amministratore e sindaco di cooperative di grandi dimensioni. Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bologna dal 2007 (a 26 anni) e abilitato al patrocinio in Cassazione, mi occupo prevalentemente di diritto societario e commerciale, assistendo società, soci, amministratori, procedure concorsuali e ho ricoperto il ruolo di curatore speciale per nomina del Tribunale.

Laureato in Giurisprudenza a Bologna nel 2004, Dottore di Ricerca in Diritto Commerciale presso l'Università di Roma Tor Vergata, sono autore di numerose pubblicazioni anche sulle società cooperative e frequentemente sono relatore in convegni e Master.

Per 10 anni sono stato professore a contratto di Diritto Commerciale presso l'Università di Trento.

# Sintesi dei 19 candidati

## Soci non assegnatari



### **GAMBERI Claudio**

Nato a Bologna il 25 marzo 1961, ivi residente in Via di Corticella n. 45/2.

Ingegnere, sposato con due figli, libero professionista e legale rappresentante di una società di ingegneria che opera nell'ambito della sicurezza e prevenzione incendi.

Nessun incarico ricoperto in Risanamento fino ad ora, posso mettere al servizio della Cooperativa le mie competenze tecnico - professionali e l'esperienza maturata anche in altri ambiti associativi con forte valenza aggregativa.

Sono Presidente di una APS che opera al servizio del Santuario di Madonna dell'Acero, un luogo di culto nell'Appennino Bolognese, all'interno del Parco Naturale del Corno alle Scale, e Vice Presidente della Sezione di Bologna della Associazione Nazionale Vigili del Fuoco, una ONLUS che si prefigge di mantenere vivo quel vincolo di ferma amicizia che il servizio operativo richiede e si consolida quando si è congedati per raggiunti limiti di età o anzianità di lavoro.



### **LOLLI Riccardo**

Sposato con tre figli, ho vissuto con la famiglia in uno stabile della Cooperativa Risanamento dalla nascita nel 1967 fino al matrimonio nel 1996.

Diplomato nelle specializzazioni di Termotecnica e Informatica, dopo aver maturato esperienze in ambito professionale di progettazione impiantistica ed efficienza energetica, mi sono occupato prevalentemente di gestione degli impianti termoidraulici; attualmente svolgo l'incarico di Responsabile degli impianti meccanici dell'Ospedale Maggiore di Bologna.

Sono attuale componente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento e del Consorzio Centrale Termica PEEP di Corticella Soc.Coop.



# Sintesi dei 19 candidati

## Soci non assegnatari



### LORENZINI Luca

Nato a Bologna il 07/10/1978 e residente a Granarolo dell'Emilia.  
Diplomato presso l'Istituto Aldini Valeriani in Tecnico delle Industrie Grafiche; successivamente ho conseguito un diploma di arredatore d'interni. Negli anni ho svolto diversi lavori presso Ikea, Leroy Merlin; gestore di distributori di carburante per le catene Erg Petroli, Q8 Petroli e Agip Petroli; responsabile per un'importante catena di fast food. **Attualmente impiegato, presso FICO Eatlyworld (Fabbrica italiana contadina), come Responsabile della Logistica e Merchandising.** Negli anni ho maturato un'importante esperienza cooperativa: dal 2011 a oggi, Consigliere d'Amministrazione della Cooperativa Risanamento come socio non assegnatario, componente, nei vari mandati, delle commissioni assegnazioni e periodico e, da marzo 2019, per conto della Cooperativa Risanamento componente della Direzione e Presidenza di Legacoop Bologna e componente di Legacoop Abitanti Emilia-Romagna e Legacoop Abitanti Nazionale; dal 2002 al 2011 Consigliere d'Amministrazione di Coop Adriatica (oggi Coop Alleanza 3,0); dal 2002 al 2022 Presidente Zona Soci Bologna Pianura Est di Coop Alleanza 3.0. Da marzo 2019, a oggi, Provibiro e componente del Direttivo del Centro Socio-Culturale "Il Roseto" di Granarolo Emilia.



### MANFREDI Manuel

Nato il 09/03/1973 e residente a Bologna in Via Misa 41  
PROFILO PROFESSIONALE: Esperienza ultraventennale in Cooperazione, ed in particolare in area amministrazione e finanza / IT / Gestione Risorse Umane.  
ATTIVITA' PROFESSIONALE ATTUALE: Direttore Amministrativo / ITC Manager presso OPERA Società Cooperativa in Castenaso (BO). Compiti svolti: Coordinamento generale del Consorzio (coordinamento delle riunioni di Direzione, controllo di gestione, determinazione delle spettanze annuali di liquidazione ai Soci, ecc...), direzione del reparto amministrativo (gestione finanziaria e di tesoreria, contabilità generale e bilancio civilistico, adempimenti tributari/fiscali, ecc...), ITC Manager, Partecipazione alle riunioni del CdA.  
INCARICHI PROFESSIONALI: Consigliere di Amministrazione uscente di Coop Risanamento - Consigliere di Amministrazione di Centrale Termica Fossolo Soc. Coop.  
CONOSCENZE SOFTWARE: Ottima conoscenza del pacchetto Office (Word, Excel, Power Point, ecc.....) e di diversi applicativi gestionali; ottima conoscenza di Doc Finance (gestionale di tesoreria).  
CONOSCENZE LINGUISTICHE: Italiano: Madrelingua - Inglese: Intermedio - Spagnolo: Base.



# Sintesi dei 19 candidati

## Soci non assegnatari



### **NANNI Andrea**

Nato a Bologna il 26.06.1961, residente a Castenaso (BO).

Laureato presso l'Università di Bologna in Ingegneria Elettronica, certificato Microsoft e VMware.

Esperienze professionali: più di 35 anni di esperienza nel settore dell'informatica, fotografo professionista.

Tra le principali esperienze lavorative: insegnante di informatica, consulente e analista software, responsabile sviluppo sistemi informativi, responsabile CED, consulente libero professionista nel settore gestionale e fiscale delle fondazioni bancarie e delle fondazioni comunitarie, consulente in soluzioni di iperconvergenza.

Lingue estere: Inglese

Dal 2011 è membro del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento.



### **RIMONDINI Renato**

Nato a Bologna 09/04/1952; Socio della Cooperativa Risanamento dal 21/06/1977; non assegnatario.

Laurea Giurisprudenza; Laurea Sociologia; Ingegnere Scienze Industriali Applicate; Prof Psicologia.

Iscritto: tra i Periti ed Esperti in materia contabile ed amministrativa CCIA Bologna; Associazione Nazionale dei Consulenti Tributarî; Abilitato alla professione forense anche avanti le Magistrature Superiori. Vice Procuratore Onorario c/o Procura della Repubblica di Modena. Dopo anni di Direzione Amministrativa in società multinazionali quotate in Borsa, ho mantenuto gli incarichi di docente in Diritto del Lavoro presso gli istituti privati per direttori delle risorse umane ed high management.

Incarichi già ricoperti presso la Cooperativa Risanamento:

Commissario c/o Commissione Porto Cairoli; Vice Responsabile Coordinamento delle Commissioni; Consigliere di Amministrazione e attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione.



### **VILLANI Piero**

Avvocato cassazionista e revisore dei conti, è nato a Bologna l'8.8.1959. A Bologna, ove si è laureato, risiede ed ha il proprio studio legale.

Nel 1991 ha conseguito il Dottorato di ricerca in diritto tributario internazionale e comparato presso l'Università di Genova. Ha pubblicato articoli sulle riviste Il Fisco, Diritto e pratica Tributaria, e Diritto Tributario (Brasile), e negli anni '80 ha collaborato per un breve periodo con lo studio brasiliano Pinhero Neto & Associados, presso la sede di Rio de Janeiro. Si occupa in particolare di diritto tributario, diritto commerciale, diritto delle locazioni. Ha fatto parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa per tre mandati, dal 2003 al 2011, e successivamente dal 2017.

Nel 2019 ha conseguito una laurea magistrale in Arti Visive, presso l'Università di Bologna.

## SCHEDA 1 Assemblea Generale Ordinaria

VOTAZIONE DEI SEGUENTI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2022, della Nota Integrativa, del Rendiconto Finanziario e della Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione, presa conoscenza della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;

FAVOREVOLE     CONTRARIO     ASTENUTO

4. Assegnazione alla Società di Revisione Hermes S.p.A. dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2023-2025;

FAVOREVOLE     CONTRARIO     ASTENUTO

5. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2023, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;

FAVOREVOLE     CONTRARIO     ASTENUTO

6. Determinazione per l'anno 2023, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14.6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi;

FAVOREVOLE     CONTRARIO     ASTENUTO

7. Determinazione emolumenti al Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025. (Gli emolumenti sono indicati sulla scheda 3 "Elezioni dei componenti del Collegio Sindacale").

FAVOREVOLE     CONTRARIO     ASTENUTO

- Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 24 marzo 2023.

- Tutta la documentazione indicata al punto 1) dell'O.d.G. è consultabile sul sito internet della Cooperativa all'indirizzo [www.cooprisanamento.it](http://www.cooprisanamento.it)

- Su questa scheda dovrà essere indicato il nome del votante solo nel caso in cui il Socio esprima anche un solo voto contrario o di astensione (norma prevista dal Codice Civile).



**RISANAMENTO** Soc. Coop. dal 1884  
Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna

## SCHEDA 2

### Liste candidati al C.d.A. della Cooperativa Risanamento per il triennio 2023 - 2025

LISTA CANDIDATI SOCI NON ASSEGNATARI	
Cognome Nome	
<input type="checkbox"/> Billi Andrea	
<input type="checkbox"/> Bini Mario	
<input type="checkbox"/> Camellini Alberto	
<input type="checkbox"/> Gamberi Claudio	
<input type="checkbox"/> Lalli Riccardo	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Lorenzini Luca	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Manfredi Manuel	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Nanni Andrea	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Rimondini Renato	Presidente uscente
<input type="checkbox"/> Villani Piero	Consigliere uscente

LISTA CANDIDATI SOCI ASSEGNATARI	
Cognome Nome	
<input type="checkbox"/> Aiello Giuseppe	
<input type="checkbox"/> Consoli Leonardantonio	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Giordani Massimo	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Grieco Luciana	Consigliere uscente
<input type="checkbox"/> Lodi Maria Grazia	
<input type="checkbox"/> Mantovani Michele	
<input type="checkbox"/> Pancaldi Andrea	
<input type="checkbox"/> Piana Giuseppe	
<input type="checkbox"/> Ugghi Maria Grazia	Vice presidente uscente

I consiglieri da eleggere sono undici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi cinque di ciascuna lista. L'undicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza. **Si potranno esprimere, per ogni lista, un massimo di 5 (cinque) preferenze (pena annullamento della singola lista)**



**RISANAMENTO** Soc. Coop. dal 1884  
Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna

## SCHEDA 3

### Elezione dei componenti del Collegio Sindacale

- TRENTI** Giorgio    Presidente uscente
- FERRARI** Alberto    Sindaco uscente
- PEZZI** Francesco    Sindaco uscente
- ROSSI** Matteo
- TARABUSI** Tommaso

Esprimere un massimo di 5 (cinque) preferenze

Il candidato che avrà ottenuto il maggior numero di voti verrà eletto Presidente del Collegio Sindacale. Inoltre, i due candidati che avranno ottenuto il maggior numero di voti dopo il Presidente del Collegio Sindacale verranno nominati Sindaci Effettivi. Infine, i due candidati che avranno ricevuto il maggior numero di voti dopo il Presidente del Collegio Sindacale e dopo i Sindaci Effettivi verranno nominati Sindaci Supplenti.

Il compenso annuale per il Presidente del Collegio Sindacale ammonta a Euro 7.500

Il compenso annuale per ogni Sindaco effettivo ammonta a Euro 5.000



**REDESIGN** COMUNICAZIONE



**SOLUZIONI PER AZIENDE  
EVOLUTE E SOSTENIBILI**

via Carbonara, 5  
Bologna  
[www.redesignlab.it](http://www.redesignlab.it)

contatti:  
051.2961138  
[info@redesignlab.it](mailto:info@redesignlab.it)



**ARISTON**

# **A.V.A. CLIMA S.R.L.**

**CALDAIE • SCALDABAGNI • POMPE DI CALORE • CLIMATIZZATORI • STUFE A PELLETTI**

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

## **SEDE PRINCIPALE**

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

## **SEDE DI BOLOGNA**

Via Zambeccari, 1E - Bologna - Tel 051.011.38.47



# Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione  
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione  
automatici



Potature con piattaforma  
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

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



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



MIGLIOR ECO-EFFICIENZA

COMFORT DI MARCIA ALL'AVANGUARDIA

DESIGN UNICO

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

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