

Cooperativa dal 1884

# Tribuna dei Soci

Anno 51  
Aprile  
2024

2



- **Bilancio 2023**
- **Rendiconto finanziario**
- **Nota integrativa**
- **Relazione sulla gestione**



➔ 140 anni  
in festa

➔ Intervista con  
l'ing. Di Vietro

➔ Assemblée  
dei delegati  
Legacoop

➔ La scomparsa  
dell'avv. Rimondini

- 3 Convocazione Assemblea Generale Ordinaria
- 4 Bilancio al 31 dicembre 2023
- 8 Rendiconto finanziario indiretto al 31 dicembre 2023
- 9 Nota integrativa al Bilancio dell'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023
- 33 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2023
- 46 Buon compleanno Risanamento!
- 49 Inaugurata la sala sociale al Pilastrò
- 50 Immagina. Costruiamo il futuro della cooperazione. Assemblea 2024 dei delegati Legacoop Bologna
- 52 La Risanamento agli Stati generali dell'amministrazione condivisa
- 54 Convenzioni per i soci
- 55 Accendi Luce & Gas Coop
- 56 Naviglio a Bologna
- 58 Quattro chiacchiere con l'ing. Enrico di Vietro
- 60 La scomparsa dell'avvocato Renato Rimondini
- 61 Ricordando:
  - Raffaele Ghelfi
  - Anna Brighenti Gemini

In copertina: Foto di gruppo alla festa per i 140 anni della Risanamento

## 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](http://www.cooprisanamento.it), a partire dal primo lunedì di ogni mese, ad eccezione di agosto.

[www.cooprisanamento.it](http://www.cooprisanamento.it)

Poste Italiane spa Spedizione in Abbonamento postale Stampa Periodica in Regime Libero  
 Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331 Pubblicità inferiore al 70%

**Direttore Responsabile:**  
 Massimo Giordani

**Comitato di Redazione:**  
 Giuseppe Aiello,  
 Luca Lorenzini,  
 Giuseppe Piana,  
 Eraldo Sassatelli.

**Direzione e Redazione:** Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240  
 info@cooprisanamento.it - [www.cooprisanamento.it](http://www.cooprisanamento.it)  
 Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 Febbraio 1974 n. 4331  
 Pubblicità inferiore al 70%

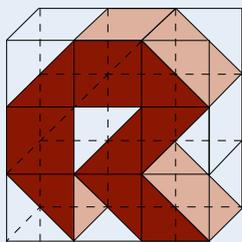
**Impaginazione e grafica:** Redesign Stampa: Poligrafici Il Borgo  
 Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna  
 Chiuso in tipografia il 5/04/2024. Tiratura 6000 copie.



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



# isanamento

Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884

## CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

I Soci della “**Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna - società cooperativa**” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 29 aprile 2024 alle ore 12,00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini, 24 - Bologna e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno

**SABATO 25 MAGGIO 2024**

**alle ore 9.30**

**presso Nuovo Cinema Nosadella**

**Via Lodovico Berti, 2/7, 40131 Bologna**

per deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.  
Presentazione delle relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di revisione.**
- 2) Destinazione dell'utile dell'esercizio 2023.**
- 3) Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto, della percentuale massima di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2024, a sfrattati, giovani coppie ed alle categorie di soci di cui al citato articolo.**
- 4) Determinazione per l'anno 2024 dell'importo del gettone di presenza per gli amministratori e per i sindaci, a norma dell'art. 14.2 punto 6 dello statuto.**

p. il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente – Luca Lorenzini

Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 29 gennaio 2024.

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

# 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 2023

<b>Stato Patrimoniale attivo</b>		
	31/12/2023	31/12/2022
<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	350.381.376	350.557.619
4) Altri beni	1.756	7.052
Totale	<b>350.383.132</b>	<b>350.564.671</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	395.164	523.429
Totale	<b>450.883</b>	<b>579.148</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>350.834.015</b>	<b>351.143.819</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		44.012
Totale		<b>44.012</b>
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	<b>734.456</b>	<b>621.829</b>
- entro 12 mesi	1.074.124	941.497
a) verso soci	924.412	876.331
b) verso altri	149.712	65.166
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(339.668)	(319.668)
5 bis) Crediti Tributarî	<b>5.341.690</b>	<b>1.157.071</b>
- entro 12 mesi	1.903.720	391.987
- oltre 12 mesi	3.437.970	765.084
5- ter) Imposte anticipate		

	31/12/2023	31/12/2022
5- quater) Verso altri	<b>703.333</b>	<b>1.189.628</b>
- entro 12 mesi	703.333	1.189.628
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
<b>Totale</b>	<b>6.779.479</b>	<b>2.968.528</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
<b>Totale</b>		
<b>IV Disponibilità liquide:</b>		
1) Depositi bancari e postali	21.805.072	23.135.464
3) Denaro e valori in cassa	6.049	4.543
<b>Totale</b>	<b>21.811.121</b>	<b>23.140.007</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>28.590.600</b>	<b>26.152.547</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>308.567</b>	<b>150.931</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>379.733.182</b>	<b>377.447.297</b>

### Stato Patrimoniale passivo

<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale Sociale	313.532	298.633
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	19.718.796	19.235.972
V Riserve Statutarie indivisibili	52.144.023	51.065.716
VI Altre riserve	2	1
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	324.034	523.429
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	1.359.985	1.609.414
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale</b>	<b>317.643.390</b>	<b>316.516.183</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Fondo imposte	281.186	384.100
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.800.000	1.800.000
<b>Totale</b>	<b>2.081.186</b>	<b>2.184.100</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
	<b>311.378</b>	<b>318.976</b>
<b>D) DEBITI</b>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	<b>36.642.685</b>	<b>36.566.701</b>
- entro 12 mesi	4.056.045	4.411.608
- oltre 12 mesi	32.586.640	32.155.093
4) Debiti verso banche	<b>11.907.770</b>	<b>12.955.301</b>
- entro 12 mesi	1.416.503	1.248.866
- oltre 12 mesi	10.491.267	11.706.435
7) Debiti verso fornitori	<b>2.096.486</b>	<b>1.256.297</b>
- entro 12 mesi	2.096.486	1.256.297
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	<b>1.222.108</b>	<b>753.205</b>
- entro 12 mesi	1.222.108	753.205
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	<b>32.489</b>	<b>54.919</b>
- entro 12 mesi	32.489	54.919
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	<b>7.324.476</b>	<b>6.695.045</b>
- entro 12 mesi	394.153	126.394

	31/12/2023	31/12/2022
- oltre 12 mesi	6.930.323	6.568.651
<b>Totale</b>	<b>59.226.014</b>	<b>58.281.468</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>471.214</b>	<b>146.570</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>62.089.792</b>	<b>60.931.114</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>379.733.182</b>	<b>377.447.297</b>

### Conto economico

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.153.959	10.132.156
a) verso soci	9.453.154	9.448.094
b) verso altri	700.805	684.062
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	420.868	640.858
5) Altri ricavi e proventi	2.725.421	2.624.008
a) ricavi e proventi diversi	2.725.421	2.624.008
b) contributi		
<b>Totale</b>	<b>13.300.248</b>	<b>13.397.022</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(12.801)	(14.520)
7) Per servizi	(6.273.942)	(5.859.441)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(359.029)	(332.390)
b) oneri sociali	(89.324)	(95.056)
c) trattamento di fine rapporto	(27.955)	(51.071)
e) altri costi		
	(476.308)	(478.517)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali		
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(602.407)	(602.478)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(20.000)	(20.000)
	(622.407)	(622.478)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(44.012)	
12) Accantonamenti per rischi	(38.076)	(384.100)
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.689.838)
14) Oneri diversi di gestione	(704.937)	(690.644)
<b>Totale</b>	<b>(9.972.483)</b>	<b>(9.739.538)</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		
	<b>3.327.765</b>	<b>3.657.484</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	337.510	20.658
<b>Totale</b>	<b>337.510</b>	<b>20.658</b>
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(1.150.264)	(1.050.562)
<b>Totale</b>	<b>(1.150.264)</b>	<b>(1.050.562)</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(812.754)</b>	<b>(1.029.904)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.515.011</b>	<b>2.627.580</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.103.546)	(1.018.166)

	31/12/2023	31/12/2022
b) imposte relative ad esercizi precedenti	(51.480)	
c) imposte differite e anticipate		
<b>Totale</b>	<b>(1.155.026)</b>	<b>(1.018.166)</b>
<b>21) Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>1.359.985</b>	<b>1.609.414</b>

**p. Il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente -**



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

Sede in VIA FARINI 24 - BOLOGNA  
Codice Fiscale 01099010371 , Partita Iva 01099010371

## Rendiconto Finanziario Indiretto al 31/12/2023

<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	1.359.985	1.609.414
Imposte sul reddito	1.155.026	1.018.166
Interessi passivi/(attivi)	812.754	1.029.904
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>3.327.765</b>	<b>3.657.484</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.858.076	2.093.938
Ammortamenti delle immobilizzazioni	602.407	602.478
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-348.901	-589.787
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>2.111.582</b>	<b>2.106.629</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>5.439.347</b>	<b>5.764.113</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	44.012	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-132.627	-155.854
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	840.189	751.933
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-157.636	31.164
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	324.644	47.086
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-3.378.179	213.479
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-2.459.597</b>	<b>887.808</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>2.979.750</b>	<b>6.651.921</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-764.215	-1.029.904
(Imposte sul reddito pagate)	-399.267	-821.207
(Utilizzo dei fondi)	-1.838.076	-1.904.587
Altri incassi/(pagamenti)	-350.430	-101.934
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>-3.351.988</b>	<b>-3.857.632</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-372.238</b>	<b>2.794.289</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	167.637	7.016
(Rimborso finanziamenti)	-1.139.184	-982.425
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	14.899	8.780
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-956.648</b>	<b>-966.629</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>-1.328.886</b>	<b>1.827.660</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	23.135.464	21.309.023
Danaro e valori in cassa	4.543	3.324
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>23.140.007</b>	<b>21.312.347</b>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	21.805.072	23.135.464
Danaro e valori in cassa	6.049	4.543
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>21.811.121</b>	<b>23.140.007</b>

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2023

### 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 2023 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla conclusione di interventi di efficientamento energetico, isolamento termico interventi rientranti nel Bonus fiscale del 110%, per i quali si è optato per la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Nello specifico nel corso del 2023 si tratta:

- intervento di riqualificazione energetica con installazione di sistema a cappotto esterno su pareti verticali sul fabbricato sito in Bologna Via Ferrara 7/2,9 e 9/2;
- intervento di riqualificazione energetica con installazione di sistema a cappotto esterno su pareti verticali e copertura sul fabbricato sito in Bologna Via Napoli 12-14;
- intervento di riqualificazione energetica con installazione di sistema a cappotto esterno su pareti verticali e portico e coibentazione del coperto con contestuale ripasso del manto di copertura sul fabbricato sito in Bologna Via Lincoln 30-32-34-36. L'intervento ha riguardato anche l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, l'installazione di nuovi infissi e nuove caldaie sulle parti private.

Sempre nell'esercizio 2023 sono stati conclusi gli interventi sugli immobili di Via della Repubblica/Marini e Via Bergamini, anch'essi rientranti nel Bonus 110%, per i quali la Cooperativa ha optato per lo sconto in fattura.

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 93,10% 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. 32 dello Statuto della Cooperativa regola le attribuzioni dei ristorni, di cui all'articolo 2545-sexies del codice civile;
- 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 2023 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 31/12/2023 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Hermes SpA, società di revisione alla quale l'assemblea del 26/6/2023 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2023-2024-2025.

### **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 2023 sono stati conclusi gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110% sugli immobili di Via Ferrara, Via Napoli e Via Lincoln, lavori con detrazione diretta nella dichiarazione. 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.

Sempre nell’esercizio 2023 sono stati conclusi gli interventi sugli immobili di Via della Repubblica/Marini e Via Bergamini, lavori che hanno beneficiato del Bonus 110% con sconto in fattura.

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 e, 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 di copertura tasso – IRS, nella voce B) III 4) *strumenti finanziari derivati attivi*. Tale contabilizzazione trova contropartita nella *Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi*, voce A) VII del Patrimonio Netto, al netto delle imposte differite contabilizzate nella voce B) 2 dei Fondi per rischi ed oneri del passivo patrimoniale.

## **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.

## 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.

	Saldo al 31/12/2022	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2023
<i>7) Altre</i>						
Software	129.470				129.470	-
F.do amm.to	-129.470				-129.470	
<b>Totale</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>-</b>

#### 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 31/12/2022	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione Amm.to	Saldo al 31/12/2023
<b>1) Terreni e fabbricati</b>					
Terreni	770.407				770.407
Immobili civili abitazioni	323.806.536	420.868			324.227.404
Immobili convenzionati	24.703.557			540.903	24.162.654
Immobili strumentali	1.277.119	1		56.209	1.220.911
<b>Totale</b>	<b>350.557.619</b>	<b>420.869</b>		<b>597.112</b>	<b>350.381.376</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>					
Attrezzature					
<b>Totale</b>					
<b>4) Altri beni</b>					
Arredamenti					
Impianti interni speciali di comunicazione	214			214	
Macchine elettroniche					
Mobili e macchine ufficio	1.341			685	656
Autovetture e motoveicoli	5.497			4.397	1.100
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>7.052</b>			<b>5.296</b>	<b>1.756</b>
<b>5) Immobilizzazioni in corso</b>					
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>350.564.671</b>				<b>350.383.132</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 € 420.868.

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

Nell'esercizio 2023 sono stati conclusi gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%.

I lavori con detrazione diretta in dichiarazione sono stati effettuati sui seguenti immobili:

- Via Ferrara 7/2 - 9 - 9/2 -11 Bologna: i lavori completati al 31/12/2023 sono stati pari ad €. 149.664,23 oltre a prestazioni tecniche e consulenze pari ad €. 69.343,87.

Il totale dell'intervento iniziato nel 2022 e concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.260.971,37, di cui lavori per €. 1.046.534,73 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 214.436,64.

- Via Napoli 12-14 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.224.537,32, di cui lavori per €. 1.017.779,74 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 206.757,58.

- Via Lincoln 30-32-34-36 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 2.310.032,33, di cui lavori per €. 1.959.807 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 350.225,33.

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.

Contabilmente non si evidenzia alcun incremento del valore degli immobili, anche se è evidente un loro *fair value* maggiore.

I lavori con sconto in fattura hanno riguardato i seguenti immobili:

- Via Repubblica/Marini – Bologna: i lavori al 31/12/2023 sono stati pari ad €. 1.799.908.

- Via Bergamini – Bologna: i lavori al 31/12/2023 sono stati pari ad €. 1.172.961.

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 2023.

#### 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.

	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08
Fabbricati	708.172	2.973.650	242.537.315
<b>Totale</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>	<b>242.537.315</b>

#### **B III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

##### **1) Partecipazioni**

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>				
Consorzio CT Corticella	13			13
Consorzio CT Barca	10			10
Consorzio Levantemilia	263			263
Coop. Libera Stampa	52			52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056
Arrotondamenti euro				
<b>Totale</b>	<b>2.427</b>			<b>2.427</b>

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione. Nell'esercizio 2023 non si rilevano svalutazioni di carattere durevole.

## 2) Crediti

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
<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

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
<b>Strumenti finanziari derivati attivi</b>	523.429		128.265	395.164
<b>Totale</b>	<b>523.429</b>		<b>128.265</b>	<b>395.164</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 31/12/2023 il valore mark to market del contratto è risultato positivo per €. 395.164.

## C Attivo circolante

### C I - RIMANENZE

Rimanenze	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	0	44.012	-44.012
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>44.012</b>	<b>-44.012</b>

Nell'esercizio 2023 si è ritenuto di procedere alla rettifica di valore delle rimanenze secondo l'OIC 13, trattandosi di beni obsoleti; la svalutazione è stata operata direttamente a diminuzione della voce delle rimanenze.

## C II - CREDITI

<b>1) - Crediti verso clienti</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	375.627	343.952	31.675
Assegnatari per manutenzioni comuni	169.915	176.260	-6.345
Assegnatari gestione ascensore	187.759	130.275	57.484
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione luce	14.241	18.272	-4.031
Assegnatari gestione pulizia scale	21.415	52.119	-30.704
Arrotondamenti euro	1	-1	2
<b>Totale</b>	<b>924.412</b>	<b>876.331</b>	<b>48.081</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari locali commerciali	149.712	65.166	84.546
Anticipo a fornitori			
<b>Totale</b>	<b>149.712</b>	<b>65.166</b>	<b>84.546</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
<b>Verso altri</b>			
(-) Fondo svalutazione	-339.668	-319.668	-20.000
Arrotondamenti			
<b>Totale</b>	<b>734.456</b>	<b>621.829</b>	<b>112.627</b>

<b>Svalutazione crediti</b>	<b>F.do tassato</b>	<b>F.do art. 106 TUIR</b>	<b>Variazione</b>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>319.668</b>		<b>319.668</b>
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi			
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>339.668</b>		<b>339.668</b>

<b>5 bis) - Crediti tributari</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</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/ritenute IRES	87.305	0	87.305
Erario c/IRAP	355	0	355
Erario c/IVA	495.879	116.801	379.078
Credito Bonus 110%	1.318.774	273.780	1.044.994
Arrotondamenti	1	0	1
<b>Totale</b>	<b>1.903.720</b>	<b>391.987</b>	<b>1.511.733</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Credito Bonus 110%	3.437.970	765.084	2.672.886
<b>Totale</b>	<b>3.437.970</b>	<b>765.084</b>	<b>2.672.886</b>
<b>Totale Crediti tributari</b>	<b>5.341.690</b>	<b>1.157.071</b>	<b>4.184.619</b>

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di € 1.318.774 (a breve) ed € 3.437.970 (a lungo) rappresenta il credito derivante al Bonus 110% sui lavori di efficientamento energetico e isolamento termico effettuati sui fabbricati di Via Ferrara, Via Napoli e Via Lincoln.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% del costo per competenza dei lavori completati al 31/12/2023. Tale credito deve essere utilizzato in 4 quote annuali di pari importo a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2022, per i lavori completati al 31/12/2022 e a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2023 per i lavori completati. Il provento del 10% eccedente il costo complessivo viene rilevato con il criterio del costo ammortizzato.

<b>5 quater) - verso altri</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	697.753	1.186.792	-489.039
Crediti vari	2.346	533	1.813
Crediti v/INAIL	303	202	101
Intesa S. Paolo Rid	2.930	2.101	829
Arrotondamenti	1		1
<b>Totale</b>	<b>703.333</b>	<b>1.189.628</b>	<b>-486.295</b>

La voce anticipi a fornitori comprende gli acconti relativi agli ascensori da effettuarsi sui fabbricati di Via De Ambris 10, Via de Amicis 5, Via Palmieri 39 e 41, Via Libia 16 e 20.

#### 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:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	49.786	416.601	-366.815
Unicredit	21.472	31.495	-10.023
C.C.F.S.	2.094.096	2.073.467	20.629
C/C postale	83.419	219.673	-136.254
Bper	65.927	155.116	-89.189
Credem	64.359	51.222	13.137
Credit Agricole Cariparma	53.089	546.500	-493.411
Intesa San Paolo	301.770	19.641.389	-19.339.619
Intesa San Paolo Time Cash	16.571.060		16.571.060
Emilbanca	2.500.095		2.500.095
Arrotondamenti euro	-1	1	-2
<b>Totale</b>	<b>21.805.072</b>	<b>23.135.464</b>	<b>-1.330.392</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	6.049	4.543	1.506
<b>Totale</b>	<b>21.811.121</b>	<b>23.140.007</b>	<b>-1.328.886</b>

#### D Ratei e risconti attivi

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<i>Ratei attivi</i>			
Interessi attivi su time cash	130.839		130.839
Interessi a favore sul derivato	63.181		63.181
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	99.000	132.000	-33.000
Canoni	6.255	6.135	120
Contributi revisione	2.380	2.380	0
Buoni pasto	6.912	10.416	-3.504
<b>Totale</b>	<b>308.567</b>	<b>150.931</b>	<b>157.636</b>

## PASSIVO

### A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2023
Capitale sociale	289.853	8.780		298.633	14.899		313.532
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 72 - 19/3/83	1.245.703			1.245.703			1.245.703
D.L. 185 - 29/11/2008	242.537.315			242.537.315			242.537.315
Riserva legale indivisibile	18.319.390	916.582		19.235.972	482.824		19.718.796
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	41.674.297	2.047.034	-1	43.721.330	1.078.308		44.799.638
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	-79.376	602.805		523.429		199.395	324.034
Arrotondamenti unità di euro	1			1	1		2
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>3.055.274</b>		<b>-1.445.860</b>	<b>1.609.414</b>		<b>249.429</b>	<b>1.359.985</b>
Arrotondamenti esposizione		1		1		1	
Unità di euro							
<b>Totale</b>	<b>314.386.842</b>	<b>3.575.202</b>	<b>-1.445.861</b>	<b>316.516.183</b>	<b>1.576.032</b>	<b>448.825</b>	<b>317.643.390</b>

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

Il capitale sociale al 31 dicembre 2023 di € 313.532 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°660 nuovi soci e dalla cancellazione di n°82 soci.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2023 è di 12.108

#### **III - Riserve di Rivalutazione**

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2023 di € 243.783.018 risultano invariate.

#### **IV - Riserva legale**

La riserva legale, pari a € 19.718.796, si è incrementata di € 482.824 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2022.

#### **V - Riserve statutarie**

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

La riserva straordinaria di € 44.799.638 è stata incrementata di € 1.078.308 nel corso del 2023 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2022.

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	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	313.532	B	298.633		
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	19.718.796	B	19.718.796		
Riserve statutarie	52.144.023	B	52.144.023		
Altre riserve	324.036	-	324.036		
Utile (perdita) d'esercizio	1.359.985	-	1.359.985		
<b>Totale</b>	<b>317.643.390</b>		<b>317.643.390</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 31/12/2022	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2023
2 Fondo imposte	384.100	38.076	140.990		281.186
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.800.000		1.800.000
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>2.184.100</b>	<b>2.073.938</b>	<b>1.904.587</b>	<b>-104.443</b>	<b>2.081.186</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. Nel corso dell'esercizio 2023 l'utilizzo si riferisce ai pagamenti effettuati per la chiusura degli esercizi fino al 2019. L'accantonamento si è reso necessario per integrare l'adesione proposta dal Comune per gli anni 2020 e 2021.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2023 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 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Saldo iniziale	318.976	278.181	40.795
Utilizzo dell'esercizio/ffr liquidato	-29.914	-6.433	-23.481
Accantonamento dell'esercizio (netto imposta sostitutiva)	22.316	47.228	-24.912
			0
<b>Saldo finale</b>	<b>311.378</b>	<b>318.976</b>	<b>-7.598</b>

L'organico aziendale nel corso del 2023 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	8	9	-1
Operai			
<b>Totale dipendenti</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>-1</b>

## D Debiti

### D.3 – Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.056.045	4.411.608	-355.563
			0
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	14.928.907	15.100.965	-172.058
Sub totale	18.984.952	19.512.573	-527.621
			0
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	17.657.733	17.054.128	603.605
Arrotondamenti euro			0
<b>Totale</b>	<b>36.642.685</b>	<b>36.566.701</b>	<b>75.984</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.984.952 è ripartito su n° 3.382 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. 1986 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 574 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 99 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 75 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

#### b) depositi vincolati:

- n. 320 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 309 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2023 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2022 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 31/12/2023.

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

	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Depositi liberi	4.083.749	4.019.627	4.245.326	4.411.608	4.056.045
Depositi vincolati	13.703.484	14.588.454	14.691.911	15.100.965	14.928.907
<b>Totale depositi</b>	<b>17.787.233</b>	<b>18.608.081</b>	<b>18.937.237</b>	<b>19.512.573</b>	<b>18.984.952</b>

L'andamento del prestito nell'esercizio 2023 mostra un lieve decremento rispetto all'esercizio 2022, a fronte di un incremento del prestito infruttifero.

#### D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	1.416.503	1.248.866	167.637
<b>Totale debiti entro 1 anno</b>	<b>1.416.503</b>	<b>1.248.866</b>	<b>167.637</b>
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
<b>Mutui fondiari edilizi</b>	10.491.267	11.706.435	-1.215.168
<b>Totale debiti oltre l'anno</b>	<b>10.491.267</b>	<b>11.706.435</b>	<b>-1.215.168</b>
<b>Totale</b>	<b>11.907.770</b>	<b>12.955.301</b>	<b>-1.047.531</b>

La variazione in aumento del debito scadente entro l'anno successivo è dovuto al fatto che la rata in scadenza al 31/12/2023 del mutuo Intesa San Paolo di 5 ml, è stata addebitata con valuta gennaio 2024.

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2023. 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 5.413.783.

#### D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	2.096.486	1.256.297	840.189
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>2.096.486</b>	<b>1.256.297</b>	<b>840.189</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 135.348

## D.12 - Debiti tributari

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	2.513	6.010	-3.497
IRES	1.068.117	312.003	756.114
IRAP	0	120	-120
IRPEF	17.256	31.421	-14.165
Ritenute d'acconto	15.834	30.425	-14.591
Ritenute su prestiti soci	91.873	91.352	521
Addizionale Regionale	1.580	773	807
Addizionale Comunale	1.866	1.275	591
Altri	23.069	279.825	-256.756
Arrotondamenti euro		1	-1
<b>Totale</b>	<b>1.222.108</b>	<b>753.205</b>	<b>468.903</b>

## D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS + Cooper lavoro	32.489	54.919	--22.430
<b>Totale</b>	<b>32.489</b>	<b>54.919</b>	<b>-22.430</b>

## D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	141.826	14.018	127.808
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti	35.748	26.547	9.201
Vari	216.579	85.828	130.751
Arrotondamenti euro		1	-1
<b>Totale entro l'anno</b>	<b>394.153</b>	<b>126.394</b>	<b>267.759</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	107.555	107.186	369
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	2.322.863	2.204.225	118.638
<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	355.251	336.093	19.158
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	860.911	814.485	46.426
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	464.767	439.704	25.063
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	687.754	650.666	37.088
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	299.447	283.299	16.148
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	576.982	545.867	31.115
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	468.158	442.912	25.246
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	786.634	744.214	42.420
Arrotondamenti euro	1	0	1
<b>Totale oltre l'anno</b>	<b>6.930.323</b>	<b>6.568.651</b>	<b>361.672</b>
<b>Totale</b>	<b>7.324.476</b>	<b>6.695.045</b>	<b>629.431</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, rivalutato con l'ISTAT, a partire dal trentacinquesimo anno successivo alla corresponsione del medesimo in quindici rate annuali.

## **E Ratei e risconti passivi**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	242.559	76.507	166.052
Diversi	8.834	8.834	0
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	11.299	7.234	4.065
Antenne	6.630	10.695	-4.065
Bonus 110%	201.892	43.300	158.592
<b>Totale</b>	<b>471.214</b>	<b>146.570</b>	<b>324.644</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 € 2.156.334.

La Cooperativa ha contratto polizze fideiussorie con la compagnia assicuratrice SACE BT:

€ 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.

€ 1.980.000 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	INTESA SAN PAOLO	
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	€.	10.000.000	CREDEM
mutuo	"	"	€.	1.600.000	"	€.	2.400.000	CREDEM
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	€.	10.000.000	INTESA SAN PAOLO
mutuo	"	"	€.	7.500.000	"	€.	15.000.000	INTESA SAN PAOLO
c/corrente ipotecario disponibile								
non utilizzato		€	6.197.000	"	"	€.	7.746.853	INTESA SAN PAOLO

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 € 350.383.132 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione SACE BT 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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b><u>Verso soci</u></b>			
Corrisposta di godimento	9.453.154	9.448.094	5.060
<b><u>Verso altri</u></b>			
Affitti beni strumentali	700.805	684.062	16.743
<b>Totale</b>	<b>10.153.959</b>	<b>10.132.156</b>	<b>21.803</b>

Anche per l'anno 2023 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 2023	%	Anno 2022	%
Voce A1 a): verso soci	9.453.154	93,09	9.448.094	93,25
Voce A1 b): verso altri	700.805	6,91	684.062	6,75
<b>Totale voce A1</b>	<b>10.153.959</b>	<b>100</b>	<b>10.132.156</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 2023 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 93,09% dell'attività complessiva.

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Immobili</b>			
Lavori straordinari	133.941	416.822	-282.881
Costi per lavori straordinari agli immobili	286.927	224.036	62.891
<b>Totale</b>	<b>420.868</b>	<b>640.858</b>	<b>-219.990</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**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	3.775	2.988	787
Lavori richiesti dai Soci	246.682	279.759	-33.077
Costi di gestione fatturati ai soci	1.977.870	2.060.740	-82.870
Tassa ammissione socio	180.959	117.349	63.610
Penale rinuncia assegnazione	4.701	4.930	-229
<b>Verso altri</b>			
Sopravvenienze e insussistenze attive	299.297	134.460	164.838
Rimborsi Assicurativi	5.300	15.310	-10.010
Incasso spazi pubblicitari	3.980	5.600	-1.620
Nolo sale riunioni e altre	2.857	2.872	-15
<b>Totale</b>	<b>2.725.421</b>	<b>2.624.008</b>	<b>101.413</b>
<b>Contributi</b>			
<b>Totale</b>	<b>2.725.241</b>	<b>2.624.008</b>	<b>101.413</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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Cancelleria e stampati	10.854	14.325	-3.472
Carburanti	1.947	195	1.752
Altre spese per il personale		0	
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>12.801</b>	<b>14.520</b>	<b>-1.719</b>

### B 7 - Costi per servizi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	2.344.409	1.930.928	413.481
Aree ed urbanizzazioni	264	1.238	-974
Manutenzione automezzi	7.543	6.594	949
Manutenzione macchine ufficio	15.781	18.656	-2.875
Manutenzione sede sociale	23.438	14.012	9.426
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.263.128	1.291.993	-28.865
Riscaldamento	1.703.857	1.783.639	-79.782
Costi mensa impiegati	20.528	15.408	5.120
Visite mediche periodiche al personale	632	337	295
Corsi di formazione del personale	3.070	495	2.575
Opere e servizi per il personale	688	947	-259
Assicurazione fabbricati	115.000	122.200	-7200
Assicurazione R.C.T. lavori	12.686	12.686	0
Assicurazioni varie	12.930	12.930	0
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	27.636	30.555	-2.919
Bolli e francobolli	6.045	4.493	1.552
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	220.763	157.256	63.507
Emolumenti ai sindaci	14.839	10.920	3.919
Gettoni consiglieri	18.313	6.369	11.944
Gruppi di lavoro e consiglieri	253.312	273.327	-20.015
Spese viaggi consiglieri	14.842	18.142	-3.300
Gestione Coordinamento e commissione soci	14.563	6.084	8.479
Costi servizi bancari	19.924	21.528	-1.604
Oneri Accessori	20.315	0	20.315
Certificazioni catastali e varie	0	20	-20
Gestione e aggiornamento sistema informativo	83.887	65.016	18.871
Spese di pubblicità	5.065	310	4.755
Certificazione di bilancio L. 59	12.267	12.282	-15
Revisione legale	0	2.660	-2.660
Certificazione ISO 9002	5.217	5.416	-199
Polizze fideiussorie	33.000	33.000	0
<b>Totale</b>	<b>6.273.942</b>	<b>5.859.441</b>	<b>414.501</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.

### **B 9 - Costi per il personale**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Stipendi	359.029	332.390	26.639
Oneri sociali	89.324	95.056	-5.732
Trattamento di fine rapporto	27.955	51.071	-23.116
<b>Totale</b>	<b>476.308</b>	<b>478.517</b>	<b>-2.209</b>

### **B 10 - Ammortamento e svalutazioni**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	602.407	602.478	-71
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	
<b>Totale</b>	<b>622.407</b>	<b>622.478</b>	<b>-71</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**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	44.012	0	44.012
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>0</b>	<b>44.012</b>

### **B 12 - Accantonamenti per rischi**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Accantonamento fondo imposte	38.076	384.100	-346.024
<b>Totale</b>	<b>38.076</b>	<b>384.100</b>	<b>-346.024</b>

### **B 13 - Altri accantonamenti**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.689.838	110.162
<b>Totale</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.689.838</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**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
Cosap - Passi Carrai	5.256	5.256	0
Tassa rifiuti urbani	3.721	11.183	-7.462
Consorzio Bonifica Renana	9.266	7.796	1.470
I.M.U.	246.522	397.878	-151.356
Quote associative ordinarie Legacoop	40.191	38.286	1.905
Vidimazioni libri sociali	1.237	1.035	202
Spese condominio Via Farini	3.510	3.526	-16
Varie spese e abbonamenti	12.745	7.835	4.910
Assemblee e comunicati ai soci	21.827	3.627	18.200
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	36.722	36.836	-114
Costi di gestione delle sale riunioni	17.293	12.466	4.827
Erogazioni liberali non deducibili	1.629	2.033	-404
Erogazioni liberali deducibili	0	2.000	-2.000
Contributo revisione	6.307	714	5.593
Sopravvenienze e insussistenze passive	221.497	89.753	131.744
Costi di gestioni condominiali	77.213	70.420	6.793
Arrotondamenti	1		1
<b>Totale</b>	<b>704.937</b>	<b>690.644</b>	<b>14.293</b>

## **C Proventi ed oneri finanziari**

### **C 16 - Altri proventi finanziari**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<b>d) Proventi diversi dai precedenti - altri</b>			
- Interessi attivi time cash	272.998		272.998
- Interessi attivi BONUS 110	33.092		33.092
- Deposito consortile	31.420	20.658	10.762
<b>Totale</b>	<b>337.510</b>	<b>20.658</b>	<b>316.852</b>

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

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Variazione</b>
<b>Da altri</b>			
- Interessi passivi di c/c bancario	4.304	18.251	-13.947
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	543.650	354.724	188.927
- Interessi verso prestiti da soci	356.340	352.506	3.834
- Interessi passivi diversi	245.970	325.081	-79.111
<b>Totale</b>	<b>1.150.264</b>	<b>1.050.562</b>	<b>99.703</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**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.390.224	-1.313.676	-76.548
Bonus energetico anni precedenti	+182.964	+197.069	-14.105
ACE	+139.143	+134.225	4.918
Totale IRES netta di competenza	<b>-1.068.117</b>	<b>-982.382</b>	<b>-85.735</b>
IRES	-1.068.117	-982.382	-85.735
IRAP	-35.429	-35.784	355
Imposte esercizi precedenti	-51.480		-51.480
<b>Totale</b>	<b>-1.155.026</b>	<b>-821.207</b>	<b>-333.819</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.

Anche per l'esercizio 2023 ha trovato applicazione 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 nel 2023 e rientranti nel Bonus 110%, la quota di detrazione trova esposizione nei crediti tributari, come previsto dai principi OIC, e consentirà la completa copertura dell'Ires dell'esercizio.

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 31/12/2023 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 31/12/2023 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	18.813
Compensi Gruppi di Lavoro e Amministratori	253.312
Collegio Sindacale	14.839
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	12.267
Totale	<b>299.231</b>

A seguire si forniscono tabelle di dettaglio dei compensi agli Amministratori.

anno 2022 vecchio CDA	primo semestre 2023 vecchio CDA	secondo semestre 2023 nuovo CDA	TOTALE 2023
€ 273.327	€ 141.312	€ 112.000	€ 253.312

Dettaglio compensi dall' 1 luglio 2023 (nuovo mandato CdA):

Consigliere	Ruoli	Compenso maturato da 01/07/23 a 31/12 2023
Luca Lorenzini*	Presidente Componente e Presidente del comitato esecutivo; responsabile dei rapporti con le istituzioni	€ 35.000
Massimo Giordani**	Vicepresidente Componente del comitato esecutivo; componente del Gruppo rapporti con i soci e comunicazione, direttore responsabile di "Tribuna dei soci", responsabile del sito internet	€ 18.000
Leonardantonio Consoli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 10.000
Alberto Camellini	Gruppo controllo e rischi; componente comitato esecutivo	€ 8.000
Manuel Manfredi	Componente comitato esecutivo	€ 8.000
Riccardo Lolli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 7.500
Andrea Nanni	Gruppo controllo e rischi; Gruppo informatica e organizzazione	€ 7.500
Giuseppe Aiello	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione; Gruppo informatica e organizzazione	€ 6.000
Luciana Grieco	Gruppo controllo e rischi; Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 6.000
Giuseppe Piana	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 6.000
<b>Totale compensi</b>		<b>€ 112.000</b>

Il consigliere Mario Bini, per ragioni personali, non appartiene formalmente ad alcun gruppo e quindi non riceve un compenso, ma solo il gettone di presenza.

\* Il compenso si riferisce al solo ruolo di presidente del CdA. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito

\*\* Il compenso si riferisce al solo ruolo di vicepresidente del CdA. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito.

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

Il 2024 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.

Anche nel 2024 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.

Negli esercizi 2024 e 2025 sono previsti rilevanti lavori di manutenzione straordinaria nei vari fabbricati, come da ultimo Piano triennale.

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

Nel 2024 è stato rinegoziato il mutuo da 5 milioni di euro con Intesa San Paolo passando da uno spread del 3,75 al 1,8. Il mutuo rinegoziato del capitale di 2 milioni avrà durata 5 anni con rate trimestrali.

Le previsioni di crescita economica anche per il 2024 restano caute tenendo conto della persistenza delle tensioni geopolitiche la cui evoluzione resta inevitabilmente un fattore in grado di condizionare le aspettative.

La Cooperativa prosegue nella sua attività di monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile 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 2023 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 1.359.985, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 407.996 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 40.800 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 911.189 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 - LORENZINI LUCA**

\*\*\*\*\*

**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. Adeguamento Reg. (UE) 2016/679, tutela dati personali**

## 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 2023 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 installate al 90%
- Restauro scuri in Costa Saragozza concluso
- Risanamento basamenti edifici Z e Z1 concluso

#### DAL PIANO TRIENNALE LAVORI BONUS 110

- Fabbricati via Napoli, via Lincoln e via Ferrara completati
- Fabbricato via Bergamini Centrale Termica e lavori trainati (infissi) completato
- Fabbricato via Repubblica / Marini Cappotto-coperto e lavori trainati (infissi) completato

#### ALTRI ULTERIORI LAVORI PIANO TRIENNALE

- Sono stati ordinati ascensori in Via De Ambris 10, Via Libia 16 e 20, Via Palmieri 39 e 41, De Amicis 5

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 (Via Napoli, Via Lincoln e Via Ferrara) l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5bis dell'attivo) corrispondente alla detrazione fruibile dall'IRES.

Per i lavori con sconto in fattura (Viale Repubblica, Via Marini, Via Bergamini) l'OIC prevede che il costo dell'investimento sia rilevato al netto dello sconto ottenuto.

Proseguendo sull'argomento abitazioni si rileva che il tasso d'insolvenza si è mantenuto elevato 375.627 contro i 343.952 del 2022. Tuttavia, la società di revisione, non ha ritenuto necessario un ulteriore aumento del Fondo Perdite su crediti; già a partire dai primi mesi del 2024 la Cooperativa sta cercando un forte recupero dei Crediti verso i soci e le attività commerciali.

Nel 2023 l'economia non ha dato segnali di ripresa e purtroppo il 2024 sembra non essere così incoraggiante.

Nonostante l'aumento ISTAT di fine anno, nel 2023 si è visto un rialzo per l'acquisto dei beni di prima necessità.

Nella seconda metà dell'anno la Cooperativa ha rafforzato i rapporti con le Associazioni di categoria, soprattutto afferenti a Legacoop, sia in ambito locale che regionale e nazionale. Va ricordato che il 2023 è stato caratterizzato dal rinnovo di tutti gli organi di Legacoop.

È importante ricordare la decisione del nuovo CdA riguardante lo stanziamento economico a favore delle commissioni territoriali per le loro piccole spese di gestione.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2023 è stata tesa alla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare, sono stati realizzati e completati, gli interventi relativi al risparmio energetico, Bonus 110%, i cui effetti avranno ricaduta per i Soci che sono collegati a centrali consortili ed impianti centralizzati, ma soprattutto sulle bollette individuali.

## RELAZIONI GRUPPI DI LAVORO:

### GRUPPO RAPPORTI CON I SOCI

L'attività del Gruppo rapporti con i soci e comunicazione, costituito il 26 luglio 2023, è di fatto iniziata nel mese di settembre. Nei quattro mesi di lavoro, il Gruppo ha partecipato con uno o più membri, dietro invito, alle riunioni periodiche del Coordinamento. Su invito del Presidente, ha partecipato a svariati incontri di presentazione alle Commissioni territoriali; in particolare a quelli riguardanti le problematiche di pagamento dell'acqua calda sanitaria negli insediamenti di via Verne, via Ferrara, via Napoli.

Il Gruppo ha preso in carico le segnalazioni, ricevute dalle Commissioni territoriali, di comportamenti problematici di alcuni soci, adoperandosi per una soluzione conciliativa.

Di concerto con il Presidente ha iniziato l'elaborazione di un progetto per l'erogazione, ai soci in grave difficoltà, di un contributo per ridurre la corrisposta. L'esito del progetto, realizzato nel 2024 e ancora in corso, sarà dettagliato in futuro.

Il sito web della Cooperativa è stato regolarmente aggiornato con la pubblicazione di 40 post nella sezione "news", molti dei quali corredati da fotografie scattate per l'occasione. È stata creata sul sito una mappa interattiva con la localizzazione degli immobili e delle sale sociali della Cooperativa. Sono stati corretti veri refusi sui testi del sito ed è stato periodicamente modificato lo slider in home page per segnalare le notizie di maggior rilievo.

Sono stati inoltre pubblicati sul sito 26 post nella sezione "Punto amico notizie"

È stata pubblicata, su Wikipedia Italia, una ricca voce illustrata, dedicata alla Risanamento.

Sono state inviati 32 messaggi email con un tasso di aperture singole del 53,3% (mentre la percentuale nazionale è ferma al 21,4%) e di click del 14,9 (mentre la percentuale nazionale è ferma all'1,4%).<sup>1</sup>

Sono state organizzate varie riunioni di redazione che hanno condotto alla pubblicazione dei numeri 3, 4 e 5 del 2023, per un totale di 59 pagine, di "Tribuna dei soci". La grafica è stata modificata sostituendo alle foto di generiche Bologna, immagini e fotografie collegate ai testi.

### GRUPPO INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Si è continuato nell'efficiamento dei sistemi informatici all'interno della sede. Nell'anno corrente verranno fatte valutazioni per l'implementazione del sistema operativo e delle relative procedure.

### GRUPPO COMITATO CONTROLLO RISCHI

Il Comitato Controllo rischi (di seguito il **CCR**) è stato istituito contestualmente agli altri comitati all'inizio di questo mandato, con il compito di supportare le valutazioni e le decisioni dell'organo di amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e si ispira ai suggerimenti contenuti nel «Codice di Corporate Governance delle Società Quotate» redatto per agevolare il costante allineamento dell'amministrazione e dei controlli interni alle *best practice* internazionali.

Dalla sua istituzione e fino al termine dell'esercizio (31 dicembre 2023) ha redatto il proprio piano di attività per l'intero triennio di mandato (approvato dal C.d.A. del 18 ottobre 2023), e ha proceduto a verificare alcuni profili di rischio e di miglioramento dell'attività della cooperativa coerentemente con il proprio compito. In particolare nel 2023, il CCR ha svolto 4 incontri destinati prevalentemente alla verifica di procedure attualmente presenti in Cooperativa (24 ottobre, 13 novembre, 28 novembre, 12 dicembre).

Nella prima parte dell'esercizio 2024, il CCR ha redatto le bozze di piani funzionali alla raccolta di preventivi dettagliati per alcune attività di implementazione dei controlli nella Cooperativa (approvate dal C.d.A. del 7 febbraio 2024) ed è stato delegato a svolgere la relativa attività istruttoria. Sta inoltre completando la redazione della proposta di *Regolamento di Governance* da sottoporre al C.d.A.

### GRUPPO FINANZA

Per il tema finanziario la competenza è del Comitato Esecutivo.

E' stata colta ogni opportunità di migliorare la remunerazione della liquidità giacente, con lo scopo di limitarne il consumo inflazionistico e sono stati aperti rapporti bancari con nuovi istituti;

E' stata studiata una ristrutturazione del debito verso il sistema bancario, rinegoziando il mutuo da 5 milioni con Intesa S. Paolo passando ad uno spread del 1,8%;

Si è deciso di aumentare per l'anno 2024 i tassi sul prestito sociale, spostando di fatto a beneficio dei Soci parte delle risorse recuperate dal sistema bancario.

Nell'anno 2023 le attività svolte riguardano i bandi di assegnazione per un totale di n. 113 appartamenti.

Gli alloggi consegnati ai soci sono n. 100, gli alloggi ritirati sono n.102.

Inoltre, è stata svolta l'individuazione per la messa a bando per un totale di 24 alloggi.

I cantieri aperti con ristrutturazione in corso sono n. 43.

Gli alloggi vuoti sono n. 24.

Per il 2024 la previsione di consegna nei primi mesi è di n. 22 alloggi.

Sono stati seguiti lavori di accertamento del Bonus 110 % e interventi di manutenzione straordinaria.

Nel quartiere Bolognina sono stati effettuati accertamenti statici sull'insediamento di Via Zampieri.

Inoltre come interventi importanti è stato eseguito l'asfalto nelle aree cortilive, quartiere Costa Saragozza.

Infine sono state effettuate indagini di video ispezione sui tratti fognari dell'insediamento in zona Lame.

Oltre a coadiuvare il Comitato Esecutivo negli approfondimenti inerenti la gestione dei servizi energetici, con particolare riferimento al contratto Geetit per il quale deliberato dal CdA il 19/07/2023 il coinvolgimento di professionista legale, sulla scorta delle valutazioni emerse, sono stati raccolti elementi utili alla rappresentazione in CdA delle criticità inerenti il sistema di ripartizione dei costi per la produzione dell'Acqua Calda Sanitaria, in particolare sostenuti dai soci negli insediamenti di Vasco de Gama e Napoli/Ferrara; ciò consentendo l'assunzione di una delibera il 18/10/2023 ad individuare un sistema di calcolo univoco di ripartizione della spesa da utilizzarsi fino al termine del contratto Geetit.

L'esito di tale attività è stato rappresentato ai soci dei suddetti insediamenti in occasione di incontri programmati allo scopo il 30/11 presso la saletta sociale di via Istria ed il 06/12 presso quella di Vasco de Gama.

Per quanto attiene quest'ultimo insediamento, tenuto conto della ridotta dimensione del Supercondominio cui fa riferimento per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, è stato inoltre possibile concordare con l'Amministratore un incarico di progettazione per la riqualificazione della Centrale Termica; progettista con il quale sono tenuti rapporti ai fini conseguimento obiettivo.

Negli insediamenti soggetti alla contrattualistica Geetit sono inoltre in corso ulteriori approfondimenti inerenti il superamento dell'attuale sistema di ripartizione dei costi per il riscaldamento, nell'intenzione di meglio ricondurli agli effettivi consumi sostenuti dai soci; richiedendo ciò un accertamento sulla efficienza della dotazione impiantistica in gran parte realizzata dalla stessa Geetit a inizio contratto nel 2017, salvo dove successivamente potuto intervenire in ambito Superbonus, è previsto dare seguito ad un Assessment tecnico onde individuare eventuali criticità nella previsione di coordinare l'attività di specialisti terzi.

Al pari è avviata una verifica su insediamento campione con la ditta specializzata che si è recentemente occupata dell'up-grade del sistema di contabilizzazione, al fine individuare gli aspetti operativi necessari per attuare la raccolta dei consumi e ripartizione dei costi da singola postazione di lavoro.

In previsione del termine del contratto Geetit si è inoltre proceduto dando seguito sia alla raccolta di loro valutazioni tecniche inerenti la realizzazione di riqualificazioni energetiche su insediamenti diversi da quelli attualmente gestiti (vedi ad esempio Porto-Casarini), sia alla interlocuzione con altra impresa del territorio con i cui tecnici effettuati sopralluoghi presso gli insediamenti dotati di impianto centralizzato di riscaldamento.

Nell'ambito dell'attività sono inoltre trattenuti rapporti con i referenti dei Supercondomini e Consorzi cittadini che si occupano delle forniture energetiche di nostri insediamenti, rappresentando la Cooperativa Risanamento nelle sedi ove richiesto; si osserva che, fatti salvi gli aspetti operativi propri dei singoli amministratori, si ritiene assumere nei contesti e per quanto possibile anche un ruolo di indirizzo, tenuto conto della rappresentatività espressa dalla Cooperativa.

A titolo di esempio, oltre al quanto avviato per Vasco de Gama, a seguito dell'avvicendamento intervenuto nella figura dell'Amministratore in via Coppi/King da noi auspicato in conformità ai requisiti di legge, prosegue la verifica formale delle parti comuni al fine individuare proposte di regolamentazione per costituire un Supercondominio, potendo solo successivamente valutarsi l'adozione di ulteriori provvedimenti congiunti ai fini del contenimento del consumo energetico; in tal senso è stato infatti già prodotto uno studio di fattibilità ad individuare i tempi di ritorno di un investimento per la riqualificazione della Centrale Termica.

Sono avviati inoltre confronti con realtà prossime alla Risanamento al fine valutare eventuali sinergie operative, anche in vista dell'evoluzione normativa in argomento transizione energetica.

## *1.2 Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 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 espone, 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'analisi 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. 12.108 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 660 nuove ammissioni approvate dal Consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 82 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 93,10% 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. 2.247 abitazioni e n. 110 locali non residenziali.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 102 abitazioni. Sono state poste a bando n. 109 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 stanza e utilizza, 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 6.497 euro.

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

Nel corso del 2023 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

L'acuirsi di tensioni geopolitiche, dopo quelle dell'Ucraina nel 2022, ha influenzato ancora una volta l'economia mondiale.

Le previsioni di crescita rimangono sempre molto caute

Nell'esercizio 2023 sono terminati gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%, di Via Napoli e Viale Lincoln con l'opzione credito d'imposta e Viale della Repubblica con l'opzione sconto in fattura.

In data 18 Novembre 2023 si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea sul Piano Triennale dove sono stati elencati tutti i lavori di manutenzione straordinaria previsti e approvati dai soci.

In data 19 luglio 2023 è pervenuta tramite pec una denuncia al Collegio Sindacale ex articolo 2408 del codice civile, da parte dei soci Rimondini Renato e Villani Piero, per presunte violazioni dello statuto sociale compiute nel corso del procedimento di voto per corrispondenza. Nel corso dell'assemblea per l'approvazione del piano triennale tenutasi il 18/11/2023 il Collegio Sindacale ha informato i soci, anche con il supporto del parere del Prof. Avv. Gianluca Guerrieri, Ordinario di Diritto commerciale all'Università di Bologna, che non sussistono i presupposti per l'assunzione di alcuna iniziativa a seguito della pervenuta denuncia.

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

A gennaio 2024 nello spirito cooperativo che distingue la Risanamento si è provveduto ad affittare il locale commerciale di Via Masia 19 alla Casa delle Donne. La suddetta associazione è stata agevolata dalla Cooperativa sui costi della ristrutturazione del locale.

Il 23 Marzo 2024 la Cooperativa Risanamento ha festeggiato con i propri soci e stakeholder i 140 anni dalla propria fondazione.

Nel 2024 è stato rinegoziato il mutuo da 5 milioni con Intesa San Paolo passando da uno spread del 3,75 al 1,8. Il mutuo rinegoziato del capitale di 2 milioni avrà durata 5 anni con rate trimestrali. Si stima un beneficio di circa 115mila euro sull'intero periodo di ammortamento.

### **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 2023-2022**

Voci dell'attivo	Esercizio 2023		Esercizio 2022	
	Importi	%	Importi	%
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	350.381.376	92,27	350.557.619	92,88
Altre immobilizzazioni materiali	1.756	0	7.052	0
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>350.383.132</b>	<b>92,27</b>	<b>350.564.671</b>	<b>93,61</b>
	=====		=====	
			=	
Partecipazioni	2.427	0	2.427	0
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	53.292	0,01	53.292	0,01
<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	3.437.970	0,91	765.084	0,20
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	3.437.970	0,91	765.084	0,20
<i>Strumenti finanziari derivati attivi</i>	395.164	0,11	523.429	0,14
<b>Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine</b>	<b>3.888.853</b>	<b>1,03</b>	<b>1.344.232</b>	<b>0,36</b>
	=====		=====	
			=	
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>354.271.985</b>	<b>93,30</b>	<b>351.908.903</b>	<b>93,23</b>
	=====		=====	
			=	
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	734.456	0,19	621.829	0,16
Altri crediti fino a 12 mesi	2.607.053	0,69	1.581.615	0,42
<i>Crediti a breve termine</i>	3.341.509	0,88	2.203.444	0,58
Altre rimanenze			44.012	0,01
<b>Rimanenze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.012</b>	<b>0,01</b>
Disponibilità liquide	21.811.121	5,74	23.140.007	6,13
	=====		=====	
			=	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>25.152.630</b>	<b>6,62</b>	<b>25.387.463</b>	<b>6,73</b>
	=====		=====	
			=	
Ratei attivi	194.020	0,05	0	0,00
Risconti attivi	114.547	0,03	150.931	0,04
	=====		=====	
			=	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>379.733.182</b>	<b>100</b>	<b>377.447.297</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 decremento dei lavori capitalizzati relativi ai lavori di manutenzione straordinaria

**Passivo patrimoniale degli esercizi 2023-2022**

Voci di bilancio	Esercizio 2023		Esercizio 2022	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	313.532	0,08	298.633	0,08
Riserve da rivalutazione	243.783.018	64,20	243.783.018	64,59
Riserva legale e riserve statutarie	71.862.821	18,92	70.301.689	18,63
Riserva per operazione copertura flussi	324.034	0,08	523.429	0,14
Risultato d'esercizio	<u>1.359.985</u>	<u>0,36</u>	<u>1.609.414</u>	<u>0,43</u>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>317.643.390</b>	<b>83,64</b>	<b>316.516.183</b>	<b>83,86</b>
			=====	
Fondi per rischi e oneri	2.081.186	0,55	2.184.100	0,58
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>311.378</u>	<u>0,08</u>	<u>318.976</u>	<u>0,08</u>
<b>Totale fondi</b>	<b>2.392.564</b>	<b>0,63</b>	<b>2.503.076</b>	<b>0,66</b>
			=====	
Debiti verso banche oltre 12 mesi	10.491.267	2,76	11.706.435	3,10
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>32.586.640</u>	<u>8,58</u>	<u>32.155.093</u>	<u>8,52</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<b>43.077.907</b>	<b>11,34</b>	<b>43.861.528</b>	<b>11,62</b>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>6.930.323</u>	<u>1,83</u>	<u>6.568.651</u>	<u>1,74</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	6.930.323	1,83	6.568.651	1,74
<b>Debiti consolidati</b>	<b>50.008.230</b>	<b>13,17</b>	<b>50.430.179</b>	<b>13,36</b>
			=====	
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>370.044.184</b>	<b>97,44</b>	<b>369.449.438</b>	<b>97,88</b>
			=====	
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.416.503	0,37	1.248.866	0,33
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.056.045</u>	<u>1,07</u>	<u>4.411.608</u>	<u>1,17</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.472.548	1,44	5.660.474	1,50
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>3.745.236</u>	<u>0,99</u>	<u>2.190.815</u>	<u>0,58</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	3.745.236	0,99	2.190.815	0,58
<b>Debiti correnti</b>	<b>9.217.784</b>	<b>2,43</b>	<b>7.851.289</b>	<b>2,08</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>9.217.784</b>	<b>2,43</b>	<b>7.851.289</b>	<b>2,08</b>
			=====	
Ratei passivi	251.393	0,07	85.341	0,02
Risconti passivi	219.821	0,06	61.229	0,02
	=====		=====	
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>379.733.182</b>	<b>100</b>	<b>337.447.297</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 2022 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 2023-2022

Voci del conto economico	Esercizio 2023	Esercizio 2022
	Importi	Importi
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.153.959	10.132.156
+ Ricavi e proventi diversi	2.725.421	2.624.008
<b><i>Ricavi netti di esercizio</i></b>	<b>12.879.380</b>	<b>12.756.164</b>
	=====	=====
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	420.868	640.858
<b><i>Prodotto di esercizio</i></b>	<b>13.300.248</b>	<b>13.397.022</b>
	=====	=====
- Costi per acquisto di beni	12.801	14.520
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	6.273.942	5.859.441
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	
<b><i>Valore aggiunto</i></b>	<b>6.969.493</b>	<b>7.523.061</b>
	=====	=====
- Costi per il personale	476.308	478.517
<b><i>Margine operativo lordo</i></b>	<b>6.493.185</b>	<b>7.044.544</b>
	=====	=====
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	602.407	602.478
- Svalutazione dei crediti circolanti	20.000	20.000
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.838.076	2.073.938
- Oneri diversi di gestione	704.937	690.644
<b><i>Margine operativo netto</i></b>	<b>3.327.765</b>	<b>3.657.484</b>
	=====	=====
+ Proventi finanziari	337.510	20.658
- Interessi passivi e oneri finanziari	1.150.264	1.050.562
<b><i>Saldo gestione finanziaria</i></b>	<b>812.754</b>	<b>1.029.904</b>
	=====	=====
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali		
<b><i>Utile corrente</i></b>	<b>2.515.011</b>	<b>2.627.580</b>
+ Rivalutazioni di attività finanziarie		
- Svalutazioni di attività finanziarie		
<b><i>Saldo gestione patrimoniale</i></b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.515.011</b>	<b>2.627.580</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	<b>1.103.546</b>	<b>1.018.166</b>
-/+ Imposte esercizi precedenti	51.480	0
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>1.359.985</b>	<b>1.609.414</b>
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.359.985</b>	<b>1.609.414</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/l le voci dei debiti e crediti finanziari e non finanziari.

#### a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2023	2022	2021	2020
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	1,04	1,05	1,18	1,04

Il primo quoziente pone in evidenza il grado di copertura degli impieghi in attività immobilizzate mediante il ricorso, esclusivo, a mezzi propri.

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

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

#### b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

Indicatore di solvibilità		2023	2022	2021	2020
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	2,73	3,23	3,72	3,39

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.

L'interesse della Cooperativa è quello di dare una migliore condizione abitativa ai soci, obiettivo che non trova espressione in indice di tipo reddituale.

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

Indicatore di redditività		2023	2022	2021	2020
ROE ( <i>return on equity</i> )	Risultato netto / Mezzi propri	0,43%	0,51%	0,97%	1,06%

Il quoziente sopra evidenziato esprime il rendimento economico dei mezzi propri e l'economicità complessiva della gestione annuale.

E' da sottolineare che l'indice per il 2023 risente del fatto che i costi sono aumentati per effetto dell'Istat che la Cooperativa non ha ritenuto di recuperare sulle corrisposte ai soci.

d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi		2023	2022	2021	2020
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri/ (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,32	5,42	5,23	5,11

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 € 31.239.238 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione negativa pari ad €. 600.002 rispetto all'esercizio precedente, ma positivo rispetto alla posizione finanziaria netta del 2021 e del 2020.

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

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.416.503 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.657.733 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 31/12/2023	Importo 31/12/2022	Importo 31/12/2021	Importo 31/12/2020
Disponibilità liquide	21.811.121	23.140.007	21.312.347	20.662.012
Debiti verso banche per mutui	(11.907.770)	(12.955.301)	(14.197.151)	(15.409.413)
Debiti verso Soci	(36.642.685)	(36.566.701)	(36.300.260)	(35.900.514)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(4.499.904)	(4.257.241)	(3.938.243)	(3.794.069)
Totale	(31.239.238)	(30.639.236)	(33.123.307)	(34.441.984)

Nell'esercizio 2023 le disponibilità liquide sono state assorbite per €. 1.328.886. Si rinvia al rendiconto finanziario per l'analisi dettagliata.

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 Consiglio di Amministrazione, 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 Consiglio di Amministrazione, 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 dalla Cooperativa 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 dalla Cooperativa 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.

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

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

La cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

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

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

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

La cooperativa non è controllata da altra società, ne 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. Adeguamento Reg. (UE) 2016/679, tutela dati personali**

Proseguendo con le attività di adeguamento già intraprese negli anni 2021 e 2022, in conformità con il Reg. (UE) 2016/679, si è proceduto ad aggiornare l'attività di analisi (audit e due diligence) ad ultimare i registri del trattamento e a redigere modello di accordo ex art.26 GDPR e relativo estratto. E' stata inoltre adottata la policy per la gestione dei 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 24 ottobre 2023.

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

### *11.2 Certificazione UNI EN ISO 9001*

La cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001 attraverso l'ente certificatore Società TUV ITALIA SRL che in data 25 ottobre 2023 ha rilasciato il certificato dell'audit di rinnovo con scadenza al 24 ottobre 2024, 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 in 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 LORENZINI LUCA**

# Buon compleanno Risanamento!

a cura della Redazione

Musica, buffet, lotteria hanno allietato i tanti soci che sono intervenuti alla festa per i 140 anni della Cooperativa Risanamento. Dopo i saluti introduttivi del presidente Lorenzini, che ha ricordato l'av-

vocato Rimondini recentemente scomparso, sono intervenute a nome di Legacoop Rita Ghedini e Barbara Lepri. Armando Guermandi ha ricordato la figura di Giancarlo Fiori, a lungo protagonista della Risanamento, al quale

sarà intitolata una sala sociale. La festa vera e propria ha avuto inizio con lo spettacolo di Fausto Carpani, seguito dalla musica dell'orchestra di Tiziano Ghinazzi e, dopo il buffet, dall'estrazione dei premi della lotteria.







# Inaugurata la sala sociale al Pilastro

Il primo giorno di Primavera, una festa organizzata dalla Commissione soci ha inaugurato la rinnovata sala sociale del Pilastro. Molti soci della zona hanno partecipato all'evento conviviale insieme al Presidente, al Vicepresidente e ai consiglieri Consoli e Piana, in rappresentanza del CdA, e a Eraldo Sassatelli e Monica Bettini, che hanno rappresentato il Coordinamento.



# Immagina. Costruiamo il futuro della cooperazione.

## Assemblea 2024 dei delegati Legacoop Bologna

di Massimo Giordani

Numeri di grande significato quelli presentati all'Assemblea dei delegati di Legacoop Bologna che si è tenuta il 7 marzo al cinema Modernissimo. Legacoop Bologna associa 185 cooperative; per il 47% delle cooperative l'utile 2023 ha registrato una crescita di oltre il 10% rispetto all'anno precedente anche se il valore della produzione è aumentato per il 35% delle associate mentre per il 49% è risultato invariato. Previsioni nel segno della stazionarietà: la maggior parte delle cooperative prevede, per i prossimi mesi, stabilità per l'andamento della domanda e dell'occupazione. Secondo i dati della piattaforma Synesgy, che conferisce un rating ESG, le associate a Legacoop Bologna raggiungono una performance sulla sostenibilità economica, sociale e ambientale per un 33% tra l'ottimo e il buono, per un 51% soddisfacente e per un 16% sufficiente.

*“Le trasformazioni in corso chiamano sempre più gli attori dell'economia sociale a fornire risposte trasversali per affrontare sfide complesse: tecnologiche, ambientali, demografiche, energetiche, economiche e sociali – ha dichiarato **Simone Gamberini**, presidente di Legacoop Nazionale – Una grande responsabilità che coinvolge direttamente il movimento cooperativo e*

*Legacoop, cui spetta il compito di definire un programma da offrire al Paese e ai propri associati. Le sfide sono la transizione digitale ed ecologica, l'energia pulita e a basso costo, il lavoro dignitoso e paritario tra uomini e donne, il coinvolgimento dei giovani e una rigenerazione urbana in grado di rispondere ai bisogni delle comunità.”*





Al centro dell'assemblea dei delegati di Legacoop Bologna i temi delle transizioni, con panel dedicati a rigenerazione urbana, politiche di prossimità, digitalizzazione, utilizzo dell'Intelligenza Artificiale nelle cooperative e sostenibilità. Il **presidente Lorenzini** ha parlato nel panel dedicato alla rigenerazione: *“La cooperativa Risanamento è una coop di abitanti a proprietà indivisa. Siamo una delle cooperative più vecchie dell’Emilia Romagna e d’Italia e fra tre settimane compiremo i 140 anni dalla nostra fondazione. Attualmente gestiamo, soprattutto a Bologna, 2233 appartamenti e 110 unità commerciali. Noi realizziamo appartamenti e li diamo in godimento ai nostri soci, quindi li affittiamo. Come sapete tutti la mancanza di appartamenti a Bologna è un serio problema tanto che noi su 100 appartamenti messi a bando nel 2023 abbiamo ricevuto più di 1000 domande. Noi immaginiamo di intraprendere un percorso che permetta alla cooperativa di poter dare risposte più veloci ai nostri soci e soprattutto più case. Immaginiamo anche di avere più collaborazioni col mondo cooperativo, anche trasversali, come auspicava Rita Ghedini nel suo intervento. Collaborazioni per dare ai soci un prodotto globale che comprende naturalmente la casa a un prezzo sostenibile ma anche tutta una serie di servizi creati insieme ad altre cooperative, per esempio le coop sociali. Per quello che riguarda la rigenerazione urbana, per noi cooperativa a proprietà indivisa, il discorso è molto delicato perché noi cerchiamo di avere canoni di locazione per i nostri soci all’incirca tra il 20% e il 30%*

*al di sotto del mercato. Attualmente la rigenerazione urbana così come viene proposta porterebbe a canoni d’affitto analoghi ai valori attuali di mercato. La nostra vocazione è l’edilizia residenziale sociale e per le cooperative come la Risanamento non ha senso proporre abitazione a valori uguali a quelli di mercato. Recentemente a livello nazionale è stato presentato un documento, a firma Legacoop Abitanti Nazionale, propositivo per un piano per la casa, per il quale ringrazio anche Simone Gamberini, Barbara Lepri e Rossana Zaccaria. Noi abbiamo il problema di tenere bassi i costi soprattutto dell’acquisto delle aree. Fare rigenerazione urbana è la direzione giusta, ma attualmente il divario di costi, che comprende ingenti spese per la bonifica di aree ex industriali o militari, è troppo elevato per riuscire a mantenere i canoni bassi. Credo che nei prossimi anni la sfida soprattutto per noi sia quella della riproposizione della sostenibilità di un modello, quello della proprietà indivisa, perché siamo rimasti veramente in pochi a livello italiano. Il mio amico Guido Bosi, presidente di Dozza, dice che non vorrebbe diventare come i panda, protetti perché a rischio di estinzione. Noi vorremmo, invece che la politica finalmente capisca che abbiamo veramente bisogno di un sostegno perché noi la disponibilità la mettiamo più che volentieri per dare una mano alla città Metropolitana di Bologna, e a tutte le persone che cercano alloggio nell’ambito dell’edilizia residenziale sociale. Lo abbiamo fatto a partire dal 1884 e vogliamo continuare a farlo anche in futuro.”*

# La Risanamento agli Stati generali dell'amministrazione condivisa

di Massimo Giordani

**A** dieci anni dal varo del primo *Regolamento sull'amministrazione condivisa* da parte del Comune di Bologna, istituzioni e cittadini si sono trovati per discutere l'applicazione e le novità introdotte dal nuovo Regolamento. Due giorni di lavoro, il 15 e 16 marzo, ai quali ha partecipato anche la Risanamento, sono stati necessari per fare il punto della situazione, analizzare le novità del Regolamento e ipotizzare i percorsi futuri di collaborazione con l'Amministrazione locale.

Gli *Stati generali* sono stati un'opportunità di dialogo e un'occasione di confronto utile a tutti per costruire le fondamenta di un modello organizzativo adatto ad affrontare le complesse dinamiche socioeconomiche che la nostra società sta vivendo. I primi dieci anni di applicazione degli strumenti di amministrazione condivisa ne hanno evidenziato i pregi ma anche alcuni limiti. Gli *Stati generali* hanno rappresentato un'opportunità di verifica e di dialogo per la costruzione collettiva del modello bolognese di condivisione partecipata.

Il rinnovato patto con l'amministrazione condivisa ha rappresentato un'occasione per riflettere sull'evoluzione della dimensione partecipativa dei cittadini che nel tempo è diventata sempre più importante fino a rappresentare un autentico sostegno nella realizzazione delle politiche pubbli-

che. Gli strumenti dell'amministrazione condivisa vanno usati in modo proprio e consapevole, attivando quei progetti che realmente possono creare valore tramite la collaborazione fra il pubblico e il privato, poiché l'iter per la loro realizzazione non è breve avendo necessità di tempo e ri-

sorse, finanziarie e umane, chiaramente definite.

A partire dalle primissime fasi di ideazione del progetto è quindi necessario definire in modo chiaro e misurabile quali sono gli obiettivi, le direzioni, il patto di collaborazione e i risultati at-



tesi. Altro elemento basilare è la sostenibilità delle iniziative, che deve essere valutata sia a livello economico, sia a livello di risorse umane: entrambi i fattori devono essere presenti con modalità tali da dare continuità nel tempo alle realizzazioni e ai servizi, evitando il rischio di un loro affossamento dopo l'iniziale entusiasmo. Sono fattori importanti, ma che rischiano di escludere dal novero dei progetti di amministrazione condivisa le realtà più piccole che non dispongono di una struttura con garanzia di continuità nel medio-lungo periodo, e che possono proporsi se hanno la capacità di fare rete condividendo risorse e relative competenze.

Nel novembre 2022 Il Consiglio Comunale di Bologna ha approvato una modifica statutaria e un nuovo regolamento sull'ammini-

strazione condivisa che hanno innovato gli strumenti a disposizione della comunità. Lo scopo dei provvedimenti è stato quello di creare una struttura normativa unitaria in grado di semplificare alcuni aspetti della collaborazione tra pubblica amministrazione ed enti del terzo settore, associazioni formalmente riconosciute, reti civiche, gruppi informali e cittadinanza attiva.

In particolare il modello dell'amministrazione condivisa diventa a pieno titolo strumento formale a disposizione del Comune di Bologna da un lato per la gestione del rapporto con le associazioni e dall'altro per i rapporti con la cittadinanza finalizzati alla cura e alla rigenerazione dei beni comuni urbani. Il nuovo Regolamento si rivolge non solo agli enti del Terzo Settore, ma anche ad as-

sociazioni non iscritte al RUNTS (Registro Nazionale Terzo Settore - Servizi Lavoro), a gruppi informali, a singoli cittadini e anche ad altre tipologie di soggetti, sebbene con alcune differenze e limitazioni. Il nuovo Regolamento norma sia le attività classificate come d'interesse generale, complementari o sussidiarie a quelle della Pubblica Amministrazione, sia le azioni civiche proprie della cittadinanza attiva. Le azioni di collaborazione possono essere attivate sia dal Comune tramite avvisi pubblici sia dall'impulso autonomo della cittadinanza.

La *programmazione condivisa* è una delle innovazioni principali del nuovo Regolamento. Prende avvio con un avviso pubblico che definisce i soggetti ammessi, gli obiettivi da raggiungere, le modalità di svolgimento del percorso e le fasi in cui si articolerà. Successivamente può avviarsi la fase di *progettazione condivisa* che ha la funzione di approfondire le proposte di collaborazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni, definire gli interventi negli ambiti di attività di interesse generale e infine di affidare lo svolgimento di tali attività a favore degli utenti. Il sostegno da parte della Pubblica Amministrazione può assumere varie forme, come, per esempio, disponibilità di beni o servizi, supporto alla comunicazione, formazione, sostegno finanziario, affiancamento nella ricerca di ulteriori risorse. In quest'ambito particolarmente significativi sono i miglioramenti in tema di semplificazione amministrativa, come quello dedicato alla realizzazione di piccoli eventi sociali, culturali e sportivi che non necessitano più di una licenza di pubblico intrattenimento e spettacolo. Radicalmente innovata è anche la disciplina in materia di utilizzo di immobili di proprietà comunale di cui diventa più agevole l'assegnazione per progetti occasionali, temporanei o stabili, da realizzare a vantaggio della cittadinanza.



# Convenzioni per i soci

I dettagli e gli aggiornamenti  
sono sul sito internet della Risanamento

## ACCENDI LUCE & GAS

La promozione è valida dal 1° marzo al 31 dicembre 2024, non è cumulabile con altre promozioni in corso. Riceverai un buono spesa da spendere nei punti vendita Coop Alleanza 3.0 a seguito dell'attivazione della tua fornitura, della verifica dei dati anagrafici e della mancanza di morosità pregresse.

## ISTITUTO RAMAZZINI

Grazie alla convenzione tra Istituto Ramazzini e Cooperativa Risanamento, i Soci potranno effettuare la Visita di Prevenzione Oncologica e la Visita Urologica a tariffe scontate concordate, potranno accedere a Pacchetti di prevenzione a tariffe agevolate oltre ad avere lo sconto del 10% rispetto al tariffario vigente sulle prestazioni in convenzione.

## CISL – UST E ADICONSUM

L'accordo prevede uno sconto del 20% per i soci della Risanamento sui vari servizi offerti dalle organizzazioni, per la precisione: CISL – UST: ai soci iscritti alla Cooperativa Risanamento verrà riconosciuto uno sconto del 20% sulle tariffe previste per i non iscritti CISL in base ai servizi richiesti: Modello 730 e redditi Servizio Successioni Assistenza datori di lavoro domestico – buste paga colf – badanti Contabilità lavoratori autonomi Amministratore di sostegno. ADI-CONSUM AMBO: ai soci iscritti alla Cooperativa Risanamento verrà riconosciuto uno sconto del 20% sul costo della tessera associativa annuale previsto per i non iscritti CISL.

## TECNOLIFE ELETTRONICA

Via Andrea Costa 39/a, Bologna  
Sconto fino al 20% a seconda del prodotto.

## FIORAIO VALLY FLEUR

Via Andrea Costa 35/d Bologna  
Sconto 5%.

## OSTERIA DELL'ORSA FUORI PORTA

Via Andrea Costa 35/a, Bologna  
10% di sconto nelle sole giornate di giovedì e venerdì.

## PARRUCCHIERE FABIO E MOIRA

Via Andrea Costa 39/c, Bologna  
Sconto 10%

# Fai entrare i buoni in casa tua.



Se sei Socio Coop Risanamento  
e passi ad **Accendi luce+gas** ⚡💧  
dal 1° marzo al 31 dicembre, ricevi

**40€** IN BUONI  
SPESA

IN PARTNERSHIP CON



Soc. Coop. dal 1884  
**ISANAMENTO**



Attiva Accendi in tanti negozi  
**Coop Alleanza 3.0**

Al numero  
**800.208468**

Per ricevere il premio, al momento della sottoscrizione  
comunica all'operatore il tuo indirizzo **e-mail** e il codice promo: **BUONOVENTI**.

**accendi**  
LUCE & GAS  
**coop**

Operazione a premi promossa da Alleanza luce&gas S.p.A., valida dall'1 marzo al 31 dicembre 2024, non cumulabile con altre promozioni in corso.  
40€ di buoni spesa per l'attivazione di un contratto Accendi luce+gas, 20€ di buoni spesa per l'attivazione di un contratto Accendi solo luce o solo gas.  
Regolamento disponibile su [www.accendilucegas.it](http://www.accendilucegas.it). Consulta il mix energetico sul sito [www.accendilucegas.it/mix-energetico/](http://www.accendilucegas.it/mix-energetico/)

# Naviglio a Bologna

di Eraldo Sassatelli

*L'idea di riaprire un tratto del canale di Reno che entra in città dalle mura trecentesche sotto la via della Grada, è la novità che fa da contorno al progetto di realizzazione della nuova linea tranviaria.*

Nell'ambito del programma dei lavori in via Riva di Reno per la costruzione della terza linea del tram denominata linea blu, che collegherà il centro di Bologna con Casalecchio di Reno, sembra che rientri persino la scopertura del canale di Reno che fu tombato nel lontano 1956. Anche Bologna dunque, come Milano, avrà il suo naviglio, sia pure in miniatura, quasi simbolico se messo a confronto con quelli del capoluogo meneghino. Tuttavia è un'interessante decisione quella presa dagli amministratori; un chiaro segno che non mancherà di suscitare curiosa attesa nei cittadini, attratti da una serie di interventi straordinari diretti alla riqualificazione di uno spazio pubblico con l'obiettivo di valorizzare, contestualmente alla realizzazione del nuovo modello di trasporto pubblico, un pezzo importante della vita urbana.

Di parere diverso, però, sono, in queste prime fasi, gli immancabili e proliferanti comitati, organizzati come nelle migliori tradizioni in correnti di pensiero. Incaricati dell'ortodossia conservativa, ma pure eclettici interpreti del nostro tempo. Solerti fustigatori del nuovo, si schierano in astrazione nella difesa dell'esistente. Contro ogni scelta, identificata come minaccia alle abitudini personali, sedimentate nell'immobilismo di un modello assimilato e teso a respingere qualsiasi novità.

A pensarci bene, quello dei comitati contro qualcosa dev'essere un mestiere massacrante; tale da collocarlo nella categoria dei lavori usuranti. Ormai non c'è settimana che non si registri una mobilitazione: dall'opposizione alla costruzione della linea del tram, al rinnovamento delle strutture e aree scolastiche, alle contestazioni contro l'introduzione del limite dei "30 orari" in alcune zone stradali classificate come a rischio incidenti, in pratica l'elenco non contempla pause.

In questi giorni l'attenzione maggiore è concentrata sulle modifiche che vedono coinvolta una larga parte della via Riva di Reno. E l'attiva discussione non si sofferma soltanto sulla contrarietà per la contingente soppressione dei posti auto e moto che in parte saranno recuperati – almeno assicurano gli amministratori – al termine dei lavori che prevedono una radicale trasformazione all'insegna del rispetto ambientale e in un quadro, come si diceva, di riordino dell'intera area. Anche la notizia dell'apertura

del canale fornisce il sintomo di una concitazione in aumento. Non tutti però si mostrano irremovibili nel sostenere le proprie posizioni. Da voci riportate nella cornice di questa bizzarra atmosfera, pare si distinguano coloro - forse provvisti di un animo più aperto, dialogante, addirittura sognante - i quali sarebbero disposti a mediare alla ricerca di soluzioni alternative, fino a ipotizzare persino scenari surreali. Come una sorta di "amarcord" chimerico, che rimanda nostalgicamente ai tempi in cui il servizio



Milano, Naviglio grande  
Foto Fred Romero, CC BY 2.0 DEED

pubblico era svolto con il tram a cavalli. Magari immaginando pure il contemporaneo ritorno delle lavandaie chine sulle sponde del corso d'acqua intente a lavare i panni, come avveniva nei primi decenni del secolo scorso. Ma non è finita qui. Tra i critici della scopertura del canale, ci sono quelli che segnalano preoccupati gli inconvenienti causati dall'acqua limacciosa, dal colore verde e dagli inevitabili, denunciano, odori sgradevoli. Un timore e una versione che gli esperti e i tecnici del Comune in ogni caso smentiscono, garantendo in seguito la continua e metodica pulizia dell'acqua. Riguardo poi al colore verdognolo, se è un problema che rattrista la vista e la serenità di passanti, residenti, turisti, un rimedio si trova in questi tempi creativi animati dalle azioni dell'ecologismo estremo. Una soluzione molto pratica, per esempio, potrebbe essere quella di affidare agli ecologisti ribelli di ultima generazione - veri esperti di colorazione delle acque in giro per il paese - il compito di versare il liquido adatto nell'acqua che scorre nel canale di Reno, scegliendo tra l'ampia gamma di tonalità a disposizione (pare anche un patriottico tricolore), quella preferita e uscita vincente

da un referendum opportunamente indetto tra i residenti e i negozianti del posto.

In definitiva, dal racconto della *riscoperta* del nostro Naviglio, elemento complementare del vasto programma che comprende la nuova tramvia e il disegno di un intervento di riqualificazione urbana che riguarderà diversi quartieri, riprende vigore un clima di fiducia - per quanto combattuto dalle chiusure preconcepite - nella possibilità di un cambiamento di paradigma culturale del vivere gli spazi della città. La primaria consapevolezza di unire le ragioni per aspirare a fruire di un ambiente più a misura umana: come stare affacciati sulle sponde del canale tranquillamente seduti al tavolino celebrando il rito dell'aperitivo. O riposare lo sguardo osservando i germani reali che scivolano silenziosi sull'acqua increspata dalla leggera brezza crepuscolare. Godere del sole di un pomeriggio e accorgersi, quasi sorpresi, che i raggi filtrano tra le case e accendono i tetti di un bagliore che si era dimenticato. Forse perché si è perso il senso e il tempo dell'osservazione, e incapaci di rallentare i ritmi omologanti che appiattiscono il pensiero.



# Quattro chiacchiere con l'ing. Enrico di Vietro

di Massimo Giordani



Uno dei primi impegni presi dal nuovo Consiglio di Amministrazione è stato il potenziamento dell'ufficio tecnico che oggi ha ufficialmente inizio con l'entrata in Risanamento dell'ing. Enrico di Vietro, che in un primo momento affiancherà il geometra Ceccarini per poi prenderne il posto come responsabile dell'ufficio tecnico quando il geometra, tra qualche mese, andrà in pensione. L'ing. Di Vietro ha conseguito con il massimo dei voti la laurea in Ingegneria civile con specializzazione in ingegneria strutturale e sismica all'università di Bologna, è regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri e dispone di tutte le qualifiche necessarie come progettista e direttore dei lavori. Ma lasciamo che sia lui stesso a parlarci di sé.

## **Ingegnere Di Vietro, ci racconti qualcosa di lei.**

Dopo la laurea in ingegneria a Bologna mi sono dedicato alla progettazione completa, architettonica, strutturale e impiantistica, di immobili prevalentemente abitativi ad alto comfort e performance energetica di cui ho curato anche la relativa direzione lavori. Sono poi approdato all'Agenzia del Demanio che, semplificando un poco, gestisce e cura gli edifici pubblici in modo analogo a come la Risanamento gestisce i propri immobili. Per l'Agenzia sono stato Responsabile Unico del Procedimento in appalti di lavori e di servizi di ingegneria-architettura, ho studiato la fattibilità tecnico-economica dei progetti e seguito il monitoraggio delle commesse, sono stato direttore dei lavori e mi sono occupato di riqualificazioni energetiche. Come Building Manager sono stato responsabile del corretto funzionamento dei servizi, impianti e attrezzature della sede della Direzione Regionale dell'Agenzia.

### **Ingegnere, come è stata la sua prima giornata in Risanamento?**

Oggi, quando sono entrato negli uffici di via Farini, non nascondo che ho provato una certa emozione, che subito si è stemperata grazie alla calorosa accoglienza della Direzione e dei colleghi che mi hanno immediatamente fatto sentire a mio agio. Con il geom. Ceccarini abbiamo visitato la sede poi ci siamo messi immediatamente al lavoro. La Risanamento è un universo molto vasto e l'aiuto di Ceccarini sarà indispensabile per un mio rapido inserimento.

### **Com'è arrivato alla Risanamento?**

Il percorso professionale più recente nella Pubblica Amministrazione mi ha dato grandi soddisfazioni, ma sentivo la necessità di un cambiamento per poter mettere a frutto la vasta esperienza maturata in un progetto con prospettive future di lungo periodo. Quando ho saputo che la Cooperativa Risanamento era alla ricerca di un responsabile tecnico, ho presentato la mia candidatura e ho avuto la fortuna di essere stato scelto.

### **Anche lei ha scelto la Risanamento. Immagino che un professionista con le sue qualità avesse anche altre offerte.**

Sono stato affascinato dalla storia e dalla tradizione della Cooperativa. Lavorare per la Risanamento significa confrontarsi con un secolo e mezzo di storia urbanistica e sociale di Bologna e dal punto di vista tecnico affrontare praticamente tutte le tipologie edilizie e le tecniche costruttive che si sono evolute dall'Ottocento a oggi. Nei colloqui che ho avuto in via Farini, ho percepito anche un clima sereno e armonico e una grande disponibilità ad affrontare nuove sfide. Sono consapevole che le responsabilità sono tante, ma non mi spaventano, anzi, le considero uno stimolo e un incentivo a fare sempre meglio.

### **Lo sa che ci sono molte aspettative su di lei?**

Mi hanno detto che l'attuale ufficio tecnico sta facendo il massimo per seguire il vasto patrimonio della Cooperativa, ma che ha necessità di essere potenziato. È una bellissima sfida, che affronto con entusiasmo, ma vorrei che tutti fossero consapevoli che l'edilizia ha tempi medio lunghi, che ci sono contratti in essere da onorare, consuetudini da conoscere, nuovi processi da implementare in una organizzazione consolidata. Tutto ciò richiede determinazione da chi opera, ma anche pazienza da chi attende, poiché la bacchetta magica non esiste e molte iniziative mostrano i risultati dopo un certo lasso di tempo. Gestire l'ambito tecnico di più di duemila unità immobiliari non è proprio una banalità, e la Risanamento deve essere orgogliosa di come è riuscita a farlo fino ad oggi, fermo restando che le tecniche, le norme e la società sono in continua evoluzione, soprattutto in questi ultimi anni, ed è indubbio che occorra stimolare ogni azione che contribuisca alla Cooperativa di stare al passo con i tempi.



### **Ha già pensato alle prime iniziative che vuole prendere?**

Prima ancora di fare, ho necessità di conoscere e capire il nuovo mondo in cui mi trovo ad operare. Con l'aiuto di Direzione e dei colleghi vorrei poi agevolare la riorganizzazione dell'ufficio tecnico, migliorare la velocità e la qualità degli interventi, ridurre i costi dove possibile, valutare nuovi fornitori, potenziare la digitalizzazione dei processi. Queste sono le prime attività che mi vengono in mente per dare ai soci abitazioni sempre migliori pur con i canoni che tradizionalmente contraddistinguono la Cooperativa. Altro aspetto a cui tengo molto è la sicurezza sul lavoro. La Risanamento ha eccellenti standard e ha dotato i fabbricati delle linee vita necessarie per assicurare la sicurezza di chi opera sulle coperture. Ma gli strumenti senza una cultura della sicurezza sono inefficaci: per esempio, se qualcuno non si ancora correttamente alle linee vita, magari per risparmiare una manciata di secondi, oppure non usa i dispositivi di protezione individuale che gli sono stati forniti, mette a rischio la propria incolumità e rischia di compromettere la responsabilità della Cooperativa in qualità di committente dei lavori. Sulla cultura della sicurezza è quindi necessario lavorare con continuità, ma anche escludere chi, nonostante tutta la formazione ricevuta, dovesse perseverare a lavorare come se nulla fosse stato fatto.

# La scomparsa dell'avvocato Renato Rimondini

di Massimo Giordani

L'avvocato Renato Rimondini, presidente della Risanamento dal 2014 al 2023, è mancato nella notte del 15 marzo, lasciando un profondo senso di vuoto in tutti noi. Uomo di ampia esperienza e cultura, plurilaureato, professionista affermato, Rimondini ha dedicato gran parte della sua vita alla Cooperativa, prima in seno alle Commissioni soci, poi come consigliere, infine come presidente del Consiglio di Amministrazione. Sempre è stato disponibile verso gli altri e chi lo ha conosciuto non ha dubbi sulla sua capacità di ascolto e di comprensione, che non è mai mancata anche quando le necessità istituzionali lo costringevano ad un atteggiamento in apparenza austero, in realtà il suo modo di considerare i soci tutti uguali e di trattarli alla stessa maniera.

Pur essendo grande affabulatore, Rimondini non ha mai amato i bagni di folla e le occasioni istituzionali, preferendo il lavoro quotidiano nella Cooperativa ai palcoscenici istituzionali. Preciso, meticoloso, attento ai minimi dettagli nella gestione della Risanamento, l'avvocato Rimondini era persona piacevolissima al di fuori dell'ambiente di lavoro, dove esprimeva la parte più spontanea e ironica del suo carattere.

Eletto presidente del Consiglio di Amministrazione il 3 giugno 2014, Rimondini ha guidato la Cooperativa nel corso di tre mandati, fino al giugno 2023. Sotto la sua attenta direzione la Risanamento ha migliorato notevolmente il bilancio d'esercizio. A partire dal 2020, nonostante i gravi problemi della pandemia Covid-19, la Cooperativa è riuscita a mantenere l'operatività e il pesante rallentamento dell'economia non ha gravato più di tanto sulla Risanamento, che nel febbraio 2021 ha ricevuto il premio "Quadrofedele 2020" di AIRCES per il miglior bilancio d'esercizio per le cooperative che hanno realizzato fino a € 50 milioni di valore della produzione. L'attenta gestione della cooperativa ha permesso nel 2023 di far risparmiare ai soci l'aumento dell'11,6% delle corrisposte causato dall'inflazione, per un valore totale di un milione di euro.

L'attenzione dell'avvocato Rimondini al lato sociale della cooperazione si è concretizzato nella creazione del "Punto Amico", che ha lo scopo informare i soci con problemi o difficoltà per aiutarli a trovare una soluzione, orientandoli tra servizi ed agevolazioni disponibili. Nella primavera 2023, con la collaborazione della coop sociale Open Group, ha avviato una attività di animazione e socializzazione per contribuire a un miglioramento delle relazioni tra abitanti



e comunità in due insediamenti della cooperativa abitati in gran parte da soci anziani e soli.

Sotto la presidenza Rimondini l'attività edilizia è stata indirizzata verso la ristrutturazione degli appartamenti liberati dai soci, con una particolare attenzione alla riqualificazione energetica degli immobili, quando possibile con soluzioni tecnologicamente innovative. Buona parte di queste attività sono state finanziate con il "Superbonus 110%", che Rimondini decise di utilizzare a fondo, affrontando le numerose sfide tecniche e legislative che tale agevolazione comportava. La sua scelta ha permesso di riqualificare edifici godendo di un completo recupero fiscale di cui la Risanamento si avvantaggerà anche negli anni a venire.

Attento alla qualità professionale delle persone, Rimondini ha promosso la formazione del personale e degli stessi consiglieri, agevolandone l'accesso a corsi di alta formazione, consapevole che la Cooperativa poteva continuare a crescere solo se alla guida vi erano persone costantemente aggiornate e adeguatamente preparate.

A livello istituzionale, il presidente Rimondini ha coordinato il Consiglio di Amministrazione e Commissioni territoriali durante due revisioni dello Statuto, nel 2017 e nel 2023, che, fermi i principi che hanno fatto la storia della Risanamento, hanno innovato alcuni aspetti riguardanti il rapporto fra Cooperativa e i soci, adeguandoli alle innovazioni tecnologiche e di prassi emerse negli ultimissimi anni.

Negli ultimi tempi, nonostante il deteriorarsi delle condizioni di salute, l'avvocato Rimondini è stato sempre attivo e aveva cominciato a pensare a un futuro in cui la Risanamento avrebbe ripreso a costruire case per i soci. Purtroppo non vedrà realizzarsi tale sogno, ma il ricordo della sua opera rimarrà per sempre nella memoria di chi lo ha conosciuto e nella storia della Risanamento.

# Ricordiamo

## Raffaele Ghelfi



■ Il numero scorso di *Tribuna dei soci* era appena uscito dalla stampa, quando abbiamo appreso della scomparsa di due soci, che sono stati negli anni punto di riferimento delle loro rispettive Commissioni territoriali. In questa edizione, a parte, pubblichiamo in loro ricordo due testimonianze: le parole commosse del socio Enzo Chiarullo in omaggio ad Anna Brighenti Gemini di Porto-Cairolì e un commento della Commissione Zanardi per ricordare la figura di Raffaele Ghelfi. Al cordoglio si uniscono il Consiglio d'Amministrazione della cooperativa Risanamento e il Coordinamento delle Commissioni territoriali.

Nello scorso primo di marzo ci ha lasciati il socio Raffaele Ghelfi. Componente per molti anni della Commissione Zanardi, Raffaele era una persona gentile e disponibile verso tutti. Molto stimato dalla comunità dell'insediamento di Vasco de Gama, era apprezzato oltretutto come "giardiniere"; per la sapiente e meticolosa cura con cui manteneva il roseto del fabbricato. Una vera bellezza botanica di cui andava giustamente orgoglioso, e quelle rose suscitavano sempre la meraviglia dei visitatori. La Commissione e i soci residenti esprimono i sensi di vicinanza e di cordoglio ai familiari. Il ricordo di Raffaele Ghelfi non si spegnerà facilmente.

la Commissione Zanardi



## In ricordo di Anna Brighenti Gemini

di Enzo Chiarullo

■ Le ricorrenze istituzionali come 21 aprile, 25 aprile, 2 giugno e, in generale, tutti gli appuntamenti della storia che hanno incrociato accadimenti simbolici di libertà, pace e democrazia, erano molto importanti per *Annuccia*: occasione buona per esporre un tricolore, una bandiera del Comune di Bologna, un inno alla pace, e altri striscioni di stoffa, ricamati a mano ed esposti con cura sul suo balcone, nella corte interna del condominio, per condividere gioia e memoria con gli altri abitanti del nostro microcosmo, e chiedere a gran voce pace e libertà per tutti i popoli. Donna curiosa, lettrice, viaggiatrice, non ha mai fatto mancare la sua presenza alle ricorrenze assembleari del condominio, con idee chiare e domande precise, per consentire a tutti di capire meglio questioni organizzative interne e decisioni prese dal Consiglio di Amministrazione.

Quando poi la malattia e il passare degli anni le hanno impedito di muoversi liberamente Anna ha continuato a "partecipare" dal suo balconcino con luminarie, addobbi e striscioni. Fino alla fine dei suoi giorni, il 12 febbraio 2024, quando si è spenta per raggiungere il suo amato marito Andrea. Se è vero che dopo il nostro breve passaggio su questa terra tutti dovremmo impegnarci a lasciare un mondo migliore, ecco che Anna Brighenti in Gemini ha fatto del suo meglio. Nel lavoro, nelle relazioni, nelle routine della Risanamento, portando – in base alle necessità della situazione – tanta allegria e altrettanta serietà, perché su certi argomenti come guerra, soprusi, ingiustizie, prevaricazioni e attentati alla democrazia, non c'è proprio niente da ridere. Anna ce lo ricordava sempre, ora tocca a noi.



**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)



# 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



## Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione  
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione  
automatici



Potature con piattaforma  
aerea



Pergole, Gazebo, 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.