

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE 2019**

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale****6. Attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 1 del Codice Civile**

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

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

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

**10. Codice Privacy**

**11. Sistema di gestione della qualità**

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

11.2 *Certificazione UNI EN ISO 9001*

\*\*\*\*\*

**1. Introduzione e presentazione del Bilancio**

*1.1 Introduzione*

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

Proseguendo nelle opere previste dal piano triennale, si è provveduto negli interventi di risparmio energetico ed al riscatto dei negozi che erano stati ceduti con un'operazione di sales leaseback. Quest'ultima operazione ha reso necessari molteplici interventi di messa a norma delle unità coinvolte sia sul piano strutturale sia sulla regolarità catastale degli stessi.

Per quanto attiene gli interventi sul risparmio energetico, gli stessi sono stati completati per quanto riguarda le opere sui cappotti, mentre per gli infissi, gli stessi saranno completati nell'esercizio 2020, come più avanti meglio esplicitato. Anche sugli interventi compiuti in questo esercizio la Risanamento ha beneficiato e beneficerà del relativo credito d'imposta decennale.

Purtroppo l'economia non ha dato segnali di ripresa. E nemmeno si può essere ottimisti per il 2020.

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

Inoltre, per mantenere sempre attivo e vivo il rapporto sociale cooperativo, anche sul piano culturale, si è provveduto alla partecipazione di quasi tutto il Consiglio d'Amministrazione, ad un corso presso la Legacoop riguardante i rapporti sociali, solidali nelle cooperative e la gestione economico/finanziaria delle stesse.

Si è provveduto, con l'opera significativa, della Vice presidente Giovanna Guerriero e del Consigliere Avv. Piero Villani, alla costituzione di un nuovo ente il "Punto Amico" che in collaborazione della Commissioni Soci territoriali, ha voluto e vuole essere di supporto a

Soci e non Soci, nella soluzione di problematiche esistenziali che si manifestano al di fuori del rapporto associativo.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2019, nel rispetto della volontà più volte espressa nelle Assemblee, non ha attuato nuovi investimenti immobiliari, ma è stata tesa alla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare sono stati realizzati e completati, in massima parte, gli interventi relativi al risparmio energetico, i cui effetti, per i Soci che sono collegati a centrali consortili ed impianti centralizzati, si manifesteranno alla scadenza del contratto Esco con Geetit s.r.l., scadenza che si è ridotta da dieci a nove anni, rispetto al contratto originario, perciò al 28 dicembre 2025.

Nel corso del 2019 si sono verificati inconvenienti nella gestione del riscaldamento e nella distribuzione dell'acqua calda; le cause sono molteplici, tra cui la difficoltà di vecchi impianti nel tollerare le innovazioni e la vetustà dei sistemi di distribuzione. La volontà di risolvere i vari problemi si è manifestata con interventi tecnici di varia natura, seguiti direttamente dal Tavolo Tecnico di questo Consiglio d'Amministrazione oltreché con impianti di allarme nel caso di mancato funzionamento.

Le opere di ristrutturazione degli appartamenti rilasciati dai Soci sono proseguite regolarmente, il numero delle unità non ancora consegnate, era al 31 dicembre 2019, pari a: 8 unità libere da porre a bando; 39 unità assegnate in attesa della chiusura dei cantieri; 25 unità a bando in attesa dell'esito dello stesso. Quindi gli appartamenti "vuoti" erano unicamente 8. Nell'arco del 2019 sono stati assegnati 102 appartamenti.

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

I debiti verso banche, rappresentati soltanto da mutui, non avendosi debiti di conto corrente, anzi registrandosi unicamente saldi attivi di c/c, sono diminuiti di oltre 1.316.445 euro, così come sono aumentati i debiti verso Soci per depositi, segno di fiducia, confermata dall'aumento di 1.388.161.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, pari ad €. 3.165.230; è la fedele rappresentazione delle attività della Risanamento nel corso del 2019, della sua situazione patrimoniale e del risultato economico conseguito.

## *1.2 Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

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

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

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

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

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

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

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 10.644 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 393 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 84 cancellazioni per recesso volontario del socio medesimo.

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

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

- a) n. 2.215 soci, durante l'anno, sono risultati assegnatari in godimento di abitazioni di proprietà della Cooperativa e gli stessi hanno usufruito dei servizi relativi alla gestione dei servizi comuni;
- b) n. 3479 soci sostengono i programmi e le attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- c) n. 1.050 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- d) n. 380 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Commissioni soci di quartiere ed alle Assemblee territoriali con consiglieri e tecnici, agli incontri presso il nuovo organismo "Punto Amico" finalizzato al contributo alla socializzazione con, tra i Soci e tutti coloro che necessitano d'informazioni sui Servizi Sociali.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,42% 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 statuari.

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

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n. 2.223 abitazioni e n. 114 locali non residenziali dei quali 86 sono stati oggetto di riscatto dall'operazione di lease-back, che ha portato ad un investimento finale di oltre 900.000 euro.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 74 abitazioni. Sono state poste a bando n. 98 abitazioni, ne sono state richieste ed assegnate in base all'anzianità di iscrizione n. 97; 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, di € 4.172 annue, 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, che negli ultimi due esercizi è stato completamente utilizzato. Per completezza e coerenza d'informazione ricordiamo che in presenza di difficoltà degli assegnatari nel versamento delle corrisposte, successive all'avvento del Covid19, si è deliberato che nessuna sanzione contrattuale e nessun tipo d'interesse, saranno richiesti ai Soci.

Il pagamento dei corrispettivi di godimento delle abitazioni da parte dei soci assegnatari è stato complessivamente regolare; al termine dell'esercizio la Cooperativa vantava un credito di € 25.221, nei confronti dei soci assegnatari, che sarà recuperato nel corrente anno, contro i 96.388 dell'esercizio 2018, a riprova di una vigile gestione.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 3.883.425.

Per le abitazioni assegnate in godimento, la Cooperativa ha provveduto alla gestione dei servizi di seguito elencati, con una spesa complessiva di € 2.225.644 interamente recuperata, con la sola eccezione dei conguagli relativi al servizio di gestioni che saranno recuperati, con l'addebito ai soci interessati, entro il corrente anno.

---

Servizio di gestione riscaldamento	€	231.033
Servizio di gestione pulizia scale	€	24.966
Servizio di gestione ascensore 10%	€	35.585
Servizio di gestione cortili e parti comuni	€	40.135
		<hr/>
Spesa da recuperare	€	331.719
		=====

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

Nel corso del 2019 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

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

Nel mese di febbraio sono emersi i primi sintomi dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia Covid 19.

Sulla base del quadro informativo attualmente disponibile, non è possibile prevedere compiutamente l'evoluzione del fenomeno e, di conseguenza, gli impatti che esso potrà avere sull'economia e sui mercati finanziari.

Secondo i principi contabili di riferimento, i fattori eccezionali intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, dovuti al fenomeno "coronavirus", sono stati considerati eventi che non comportano rettifiche sui dati patrimoniali ed economici rappresentati nel bilancio. Cooperativa sta monitorando 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.

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

Nonostante il blocco dei cantieri si è continuato negli investimenti per migliorare il risparmio energetico. In virtù dei disposti del Piano Triennale, in Via Ferrara ed in via Napoli si sono iniziate, e proseguono, le opere per la sostituzione degli infissi, per un importo di 800.000 euro, con immediato risparmio sul costo energetico.

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

#### 3.1 Principali dati patrimoniali

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

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

## Attivo patrimoniale degli esercizi 2019-2018

Voci dell'attivo	Esercizio 2019		Esercizio 2018	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	1.662	0,00	3.324	0,00
	-----		-----	
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.662</b>	<b>0,00</b>	<b>3.324</b>	<b>0,00</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	349.924.618	94,64	349.129.728	95,11
Altre immobilizzazioni materiali	21.638	0,01	5.577	0
	-----		-----	
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>349.946.256</b>	<b>94,65</b>	<b>349.135.305</b>	<b>95,11</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Partecipazioni	2.427	0,00	2.427	0,01
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	55.719	0,01	55.719	0,02
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>				
	-----		-----	
<b>Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine</b>	<b>55.719</b>	<b>0,01</b>	<b>55.719</b>	<b>0,02</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>350.003.637</b>	<b>94,66</b>	<b>349.194.348</b>	<b>95,13</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	344.335	0,09	559.668	0,15
Altri crediti fino a 12 mesi	<u>146.652</u>	<u>0,04</u>	<u>632.838</u>	<u>0,17</u>
<b>Crediti a breve termine</b>	<b>490.987</b>	<b>0,13</b>	<b>1.192.506</b>	<b>0,32</b>
Altre rimanenze	<u>44.012</u>	<u>0,01</u>	<u>44.012</u>	<u>0,01</u>
<b>Rimanenze</b>	<b>44.012</b>	<b>0,01</b>	<b>44.012</b>	<b>0,01</b>
Strumenti finanziari derivati attivi	0		73.066	0,02
Disponibilità liquide	18.966.567	5,13	16.401.560	4,47
	=====		=====	
			=	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>19.501.566</b>	<b>5,27</b>	<b>17.711.144</b>	<b>4,82</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	245.933	0,07	174.226	0,05
	=====	=====	=====	=====
			=	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>369.751.136</b>	<b>100</b>	<b>367.079.718</b>	<b>100</b>

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

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

- in diminuzione all'ammortamento dei beni strumentali e all'ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie (via Vasco De Gama, via Salgari, via Martiri Piazza Fontana, via Emilia),
- in incremento ai lavori capitalizzati relativi all'ultimazione dei lavori sui cappotti di quattro fabbricati;
- in incremento per il riscatto degli immobili strumentali in leasing.

**Passivo patrimoniale degli esercizi 2019 e 2018**

Voci di bilancio	Esercizio 2019		Esercizio 2018	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	275.844	0,07	265.722	0,07
Riserve da rivalutazione	243.783.018	65,93	243.783.018	66,41
Riserva legale e riserve statutarie	61.071.465	16,52	57.721.138	15,72
Riserva per operazione copertura flussi	-108.563	-0,03	73.066	0,02
Risultato d'esercizio	3.165.230	0,86	3.453.945	0,94
<b>Patrimonio netto</b>	<b>308.186.994</b>	<b>83,35</b>	<b>305.296.889</b>	<b>83,17</b>
	=====	=====	=====	=====
Fondi per rischi e oneri	2.109.339	0,57	1.800.000	0,49
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	347.986	0,09	514.148	0,14
<b>Totale fondi</b>	<b>2.457.325</b>	<b>0,66</b>	<b>2.314.148</b>	<b>0,63</b>
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche oltre 12 mesi	15.409.413	4,17	16.764.557	4,57
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	31.243.830	8,45	29.919.391	8,15
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<b>46.653.243</b>	<b>12,62</b>	<b>46.683.948</b>	<b>12,72</b>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	5.933.107	1,61	5.811.864	1,58
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	5.933.107	1,61	5.811.864	1,58
<b>Debiti consolidati</b>	<b>52.586.350</b>	<b>14,23</b>	<b>52.495.812</b>	<b>14,30</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>363.230.669</b>	<b>98,24</b>	<b>360.106.849</b>	<b>98,10</b>
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.355.426	0,37	1.316.727	0,36
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	4.083.749	1,10	4.020.127	1,10
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.439.175	1,47	5.336.854	1,45
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	966.208	0,26	1.506.304	0,41
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	966.208	0,26	1.506.304	0,41
<b>Debiti correnti</b>	<b>6.405.383</b>	<b>1,73</b>	<b>6.843.158</b>	<b>1,86</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>6.405.383</b>	<b>1,73</b>	<b>6.843.158</b>	<b>1,86</b>
	=====	=====	=====	=====
Ratei passivi	98.221	0,03	101.008	0,03
Risconti passivi	16.863	0,00	28.703	0,01
	=====	=====	=====	=====
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>369.751.136</b>	<b>100</b>	<b>367.079.718</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 2018 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.

- La variazione del Fondo Manutenzioni immobili da eseguire è dovuta in diminuzione all'utilizzo del fondo per lavori eseguiti e in incremento all'accantonamento corrente dell'esercizio.
- 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 2019 e 2018

Voci del conto economico	Esercizio 2019		Esercizio 2018	
	Importi	Importi	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	9.975.448	80,80	9.618.668	77,05
+ Ricavi e proventi diversi	2.370.226	19,20	2.864.101	22,94
<b>Ricavi netti di esercizio</b>	<b>12.345.674</b>	<b>100,00</b>	<b>12.482.769</b>	<b>100,00</b>
	=====		=====	
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	441.719		2.547.919	
<b>Prodotto di esercizio</b>	<b>12.787.393</b>		<b>15.030.688</b>	
	=====		=====	
- Costi per acquisto di beni	19.175		18.102	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	4.393.287		6.692.804	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo				
<b>Valore aggiunto</b>	<b>8.374.931</b>		<b>8.319.782</b>	
	=====		=====	
- Costi per il personale	501.120		520.806	
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>7.873.811</b>		<b>7.798.976</b>	
	=====		=====	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662		1.662	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	598.504		577.535	
- Svalutazione dei crediti circolanti	20.000		20.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000		1.800.000	
- Oneri diversi di gestione	516.799		376.141	
<b>Margine operativo netto</b>	<b>4.936.846</b>		<b>5.023.638</b>	
	=====		=====	
+ Proventi finanziari	22.044		23.433	
- Interessi passivi e oneri finanziari	894.699		811.569	
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>-872.655</b>		<b>-788.126</b>	
	=====		=====	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali				
<b>Utile corrente</b>	<b>4.064.191</b>		<b>4.235.512</b>	
	=====		=====	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
<b>Saldo gestione patrimoniale</b>				
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.064.191</b>		<b>4.235.512</b>	
	=====		=====	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	875.720		751.594	
- Imposte esercizi precedenti	23.241		-29.973	
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>3.165.230</b>		<b>3.453.945</b>	
	=====		=====	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.165.230</b>		<b>3.453.945</b>	

### 3.3 Indicatori finanziari di risultato

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

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

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

#### a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

<b>Indicatori di solidità patrimoniale</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,88	0,87	0,86	0,84
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,04	1,02	1,01	0,99

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

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

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

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

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

<b>Indicatore di solvibilità</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,04	2,58	2,47	1,94

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

c) Indicatori di redditività

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

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

Tale aspetto pertanto rende poco significativi gli indicatori di redditività.

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

<b>Indicatore di redditività</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
ROE ( <i>return on equity</i> )	Risultato netto / Mezzi propri	1,03%	1,14%	1,37%	1,65%

Il quoziente sopra evidenziato esprime il rendimento economico del capitale proprio e l'economicità complessiva della gestione annuale. L'indice evidenzia una diminuzione rispetto all'esercizio precedente che trova motivo nella riduzione dei contributi pubblici iscritti quali ricavi, che sono passati da €. 456.493 nel 2018 ad €. 18.000 nel 2019.

d) Grado di indipendenza da terzi

<b>Grado di indipendenza da terzi</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,00	4,94	4,84	4,76

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 € 36.919.920 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad €. 2.455.825 rispetto all'esercizio precedente.

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

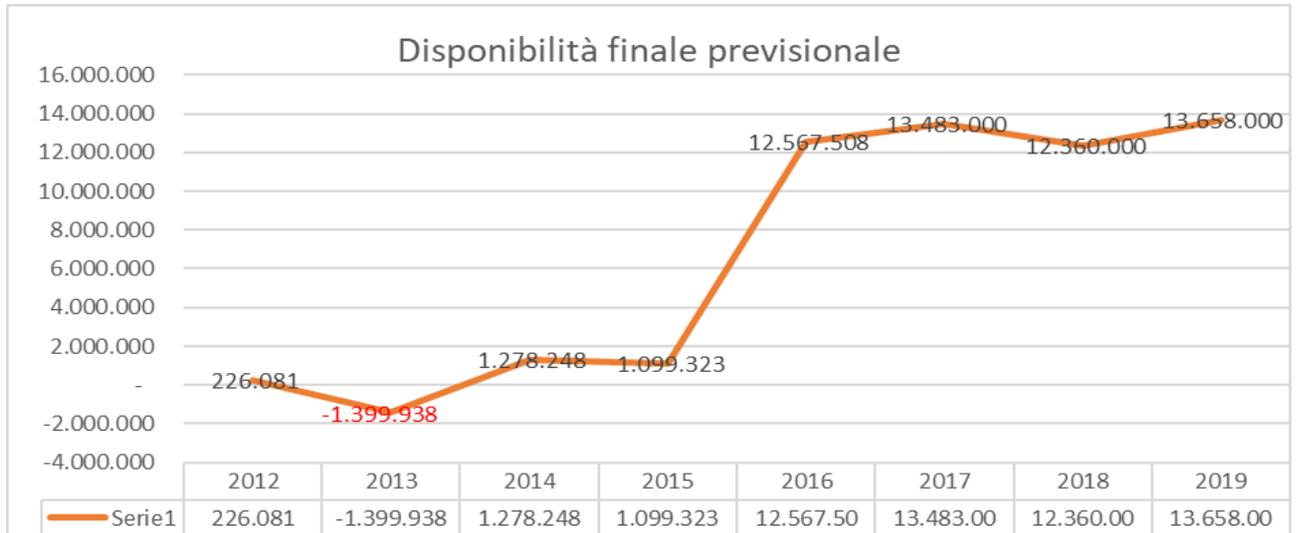
- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.355.426 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.540.346 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, 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 31/12/2019	Importo 31/12/2018
Disponibilità liquide	18.966.567	16.401.560
Debiti verso banche per mutui	(16.764.839)	(18.081.284)
Debiti verso Soci	(35.327.579)	(33.939.518)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(3.794.069)	(3.756.503)
Totale	(36.919.920)	(39.375.745)

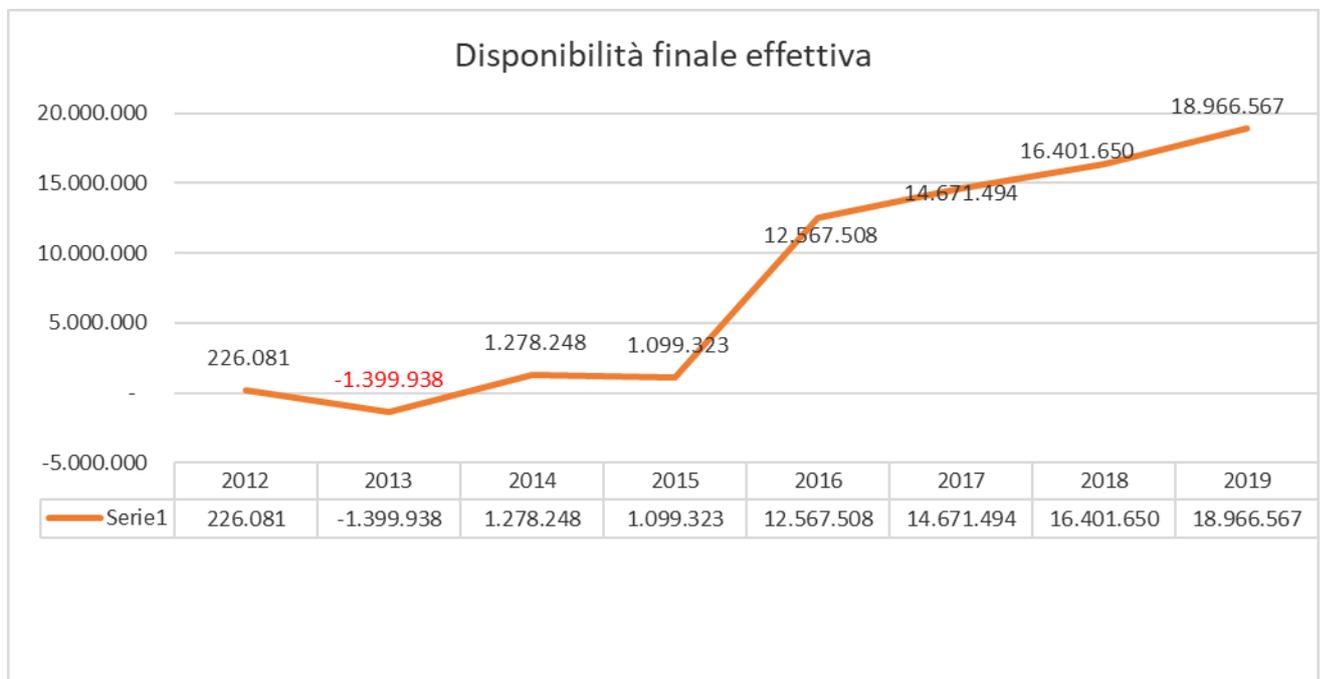
Osservando poi il rendiconto finanziario sintetico, facente parte integrante del bilancio, si può notare come l'andamento dei flussi finanziari della Cooperativa si sia sviluppato nel corso dell'anno 2019:

Periodo	Anno 2019
A) Autofinanziamento	5.159.656
B) Flussi derivanti dal Capitale Circolante Netto	(1.182.564)
C) Attività d'investimento	(967.736)
D) Flussi derivanti da attività a medio/lungo termine	(1.832.410)
E) Flusso da prestito sociale	1.388.061
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	2.565.007
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	16.401.560
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	18.966.567

Per meglio intendere la progressione finanziaria della Cooperativa si producono lo sviluppo finanziario approvato nell'Assemblea del 21 ottobre 2017 e lo stesso con gli sviluppi successivi in materia di recupero del credito d'imposta  
Sviluppo finanziario approvato il 21 ottobre 2017.



Con il rinvio dovuto al recupero del credito d'imposta sugli investimenti energetici previsti per il 2017 e rinviati al 2018 e 2019.



L'attività aziendale è esposta ad alcuni rischi di natura finanziaria, legati

all'imprevedibilità dei mercati finanziari; la gestione di tali rischi è effettuata di concerto con il management il quale adotta le misure ritenute necessarie al fine di limitarne il rischio.

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

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

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

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

#### *4.3 Rischio di credito*

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

#### *4.4 Rischio di liquidità*

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

#### *4.5 Rischio di cambio*

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

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

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

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

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

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

Nel marzo 2019 il numero dei dipendenti è sceso di una unità per le dimissioni del responsabile amm.vo Sig. Francesco Oppi al quale vanno i ringraziamenti per ben quarantasette anni di costante servizio.

**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. Codice Privacy**

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

**11. Sistema di gestione della qualità***11.1 Ispezione ordinaria annuale – art. 15 L.59/1992*

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 5.11.2019.

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 17 settembre 2018 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 24 ottobre 2020, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.