



ASSEMBLEA SOCI 09 ottobre 2021

Gent.li Socie Egr. Soci

Quest'Assemblea Generale è effetto dello Statuto sociale.

Art. 14.1 secondo comma: *“Nell'anno del rinnovo delle cariche sociali, un'ulteriore assemblea è convocata entro centocinquanta giorni dall'assemblea elettiva per l'approvazione degli indirizzi di programma e del bilancio triennale previsionale”*.

Il Consiglio d'Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale, è a sottoporVi questi elaborati.

Seguendo il dettato statutario sono presentati gli indirizzi di programma per gli Esercizi Sociali 2021 e 2022 in quanto il 2020 è già stato approvato in sede di Bilancio d'Esercizio.

Il principio ispiratore che ha guidato e guida la gestione della Cooperativa Risanamento è rappresentato da tre principi cardine:

1. Non investire risorse in acquisti di terreni e/o fabbricati;
2. Tendere al massimo nelle assegnazioni e nella locazione commerciale dei negozi;
3. Le spese devono essere orientate alla conservazione del patrimonio ed al miglioramento della condizione abitativa secondo priorità oggettive.

Ciò premesso si ricorda che:

Le entrate della Risanamento sono caratterizzate unicamente dalle corrisposte, dalle locazioni di parcheggi ed autorimesse e dalle locazioni commerciali. Mentre queste ultime possono essere, alla scadenza, riviste in aumento – ripresa economica nazionale permettendo – per quanto riguarda i parcheggi un eventuale aumento deve essere deliberato dal C.d.A. Aspetto più rilevante, per la liquidità, è rappresentato dal fatto che le corrisposte, il cui contratto di assegnazione è pattuito soltanto una volta e non ha scadenza, non possono essere aumentate se non in virtù dell'aumento Istat, che notoriamente è da tempo quasi negativo, e ridotte periodicamente per vetustà.

Come ogni giorno si può rilevare nonostante l'aumento degli appartamenti locati, non si è voluto considerare un ulteriore aumento delle entrate dalle corrisposte, anzi considerata la crisi mondiale che stiamo vivendo, si è ritenuto, per prudenza amministrativa considerare un calo nelle entrate.

L'esposizione della tipologia delle opere, che si vanno a descrivere, consente di comprendere le necessarie indicazioni per interpretare la portata degli indirizzi di programma.

Si deve infine ricordare che tutte le spese straordinarie beneficeranno del così detto “110%”.

----- 2021 -----

Per il 2021 le spese preventivate sono per manutenzione ordinaria per € 4.710.000

di cui € ricompresi nelle voci:

Manutenzione ordinaria e spese per servizi €	2.910.000
Utilizzo del Fondo Manutenzione Ciclica €	1.800.000
Capitalizzate €	zero

Complessivamente queste riguardano: adeguamento impianti già esistenti in alloggi e ascensori

Per il 2021 le spese preventivate sono per manutenzione straordinaria per € 6.681.000

di cui € ricompresi nelle voci

Manutenzione ordinaria e spese per servizi €	zero
Utilizzo del Fondo Manutenzione Ciclica €	zero
Capitalizzate €	6.681.000

Complessivamente queste riguardano: ristrutturazione alloggi, cappotti e lavori trainanti in edifici interessati da interventi per risparmio energetico in Via Ferrara, Napoli e Lincoln

----- 2022 -----

Per il 2022 le spese le spese preventivate sono per manutenzione ordinaria per € 4.794.000

Manutenzione ordinaria e spese per servizi €	2.994.000
Utilizzo del Fondo Manutenzione Ciclica €	1.800.000
Capitalizzate €	zero

Complessivamente queste riguardano: adeguamento impianti già esistenti in alloggi e ascensori

Per il 2022 le spese le spese preventivate sono per manutenzione straordinaria per € 5.231.394

di cui € ricompresi nelle voci

Manutenzione ordinaria e spese per servizi €	zero
Utilizzo del Fondo Manutenzione Ciclica €	zero
Capitalizzate €	5.231.394

Complessivamente queste riguardano: ristrutturazione alloggi, cappotti in edifici interessati da interventi per risparmio energetico in Via Bergamini e Marini-Repubblica

----- CONSEQUENZE FINANZIARIE E DISPONIBILITA' -----

Al fine di evitare ulteriori e costose convocazioni per variazioni non rilevanti in corso d'opera, è richiesta una tolleranza sulle previsioni del 10%.

È chiaro che gli investimenti nel biennio riducono la disponibilità, ma è altrettanto vero che la liquidità permane alla fine del 2022 per € 13.276.840, quindi nulla impedisce che si attuino gli interventi indicati.

Infine l'attenzione su una considerazione fondamentale per il futuro della Risanamento:

La liquidità disponibile, nonostante gli interventi rilevanti, nonostante i debiti pregressi, a breve, media e lunga scadenza si mantiene capiente. Questo anche se, per prudenza amministrativa non si sono voluti considerare variazioni nei depositi e non si sono voluti considerare aumenti dei prestiti infruttiferi dovuti al costante susseguirsi delle assegnazioni.

Prova che la politica economico finanziaria, fin qui seguita continua a dare frutti positivi e facilmente comprensibili.

Grazie.

Liquidità

