

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE 2024

* * * * *

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*

12. Revisione Regolamenti

* * * * *

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

1.1 Introduzione

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

Apriamo la relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 premettendo che nel 2024 l'economia nazionale e internazionale non ha dato segnali di ripresa e purtroppo il 2025 sembra non essere così incoraggiante.

A fine 2024 si è visto un rialzo per l'acquisto dei beni di prima necessità e dei costi energetici.

L' "emergenza casa" è diventato un problema endemico nella città di Bologna e confermato la lungimiranza dei soci fondatori quando hanno dato vita alla Cooperativa Risanamento.

Il più importante evento per la nostra Cooperativa è stata la data del 23 marzo 2024, data che si contraddistingue per il compimento dei 140 anni della nostra importante realtà.

Durante tutto l'anno 2024 la Cooperativa ha mantenuto e ampliato i rapporti con le Associazioni di categoria, soprattutto afferenti a Legacoop, sia in ambito locale che regionale e nazionale; l'anno 2025 vedrà il compimento degli 80 anni di Legacoop Bologna.

Oltre alle Associazioni di categoria la Cooperativa ha aperto dialoghi con alcune associazioni del territorio, un esempio concreto è l'inaugurazione a gennaio 2024 dello spazio "Casa delle Donne" nello stabile di Via Masia 19 ab, Bologna.

Nell'anno di esercizio non sono stati eseguiti interventi di risparmio energetico del precedente piano triennale, conclusi completamente nel 2023.

A ulteriore sostegno dell'attività di prossimità ai soci è importante ricordare la decisione del Consiglio di Amministrazione riguardante lo stanziamento di un fondo a favore delle commissioni territoriali per le loro piccole spese di gestione, fondo che si è deciso di mantenere anche per l'anno 2025.

Di seguito vengono elencate le opere più importanti compiute oltre ai normali interventi di manutenzione ordinaria, call center e ristrutturazioni alloggi per bandi mensili:

DAL PIANO TRIENNALE

- Fabbricati via Zampieri, lavori di consolidamento delle fondazioni completati
- Fabbricati via Salgari, lavori di rifacimento copertura completati e contabilizzati al 95%
- Comparto Porto-Casarini, riqualificazione delle fognature, primo stralcio
- Fabbricati via Ferrara via Napoli, rifacimento portoncini di ingresso stabili completato
- Saletta sociale via Bentivogli 19, sostituzione infissi, completato per la maggior parte
- Fabbricato B1, via G. Rossi / via Bentivogli, rifacimento coperture balconi in policarbonato

ASCENSORI

- Si è conclusa la riqualificazione degli ascensori già cominciata nel 2023 e riguardanti gli impianti di via Libia 16 e 20, via Palmieri 39 e 41, via De Amicis 5 e 10

LAVORI EXTRA PIANO TRIENNALE

- Fabbricato via Vasco De Gama 21-23, sostituzione centrale termica del supercondominio e impianto solare termico

Quest'ultimo lavoro, resosi necessario per la vetustà e le criticità manutentive del precedente impianto di generazione del calore, rientra nei lavori soggetti a bonus risparmio energetico, al 50% per la quota di sostituzione della caldaia e al 65% per la quota dell'impianto solare termico.

È importante ricordare la decisione del Consiglio di Amministrazione riguardante lo stanziamento economico a favore delle commissioni territoriali per le loro piccole spese di gestione, fondo che si è deciso di mantenere anche per l'anno 2025.

RELAZIONI GRUPPI DI LAVORO 2024:

GRUPPO RAPPORTI CON I SOCI

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 con singole Commissioni territoriali. Il gruppo ha preso in carico le segnalazioni, ricevute dalle Commissioni territoriali, di comportamenti problematici di alcuni soci, adoperandosi per una soluzione conciliativa; ha inoltre gestito la corrispondenza della email puntoamico@cooprisanamento.it. Il gruppo ha gestito operativamente, insieme al personale della Cooperativa, l'organizzazione del Contributo Corrisposta 2024. Il gruppo ha partecipato all'organizzazione dell'intitolazione di tre salette sociali della Cooperativa, dedicate a Giancarlo Fiori, Giovanna Guerriero e alle vittime della strage del 2 agosto 1980; all'inaugurazione della rinnovata saletta del Pilastro e all'organizzazione della festa per i 140 anni della Risanamento.

Il sito web della Cooperativa è stato regolarmente aggiornato con la pubblicazione di 57 post nella sezione "news", molti dei quali corredati da fotografie scattate per l'occasione. Sono stati inoltre pubblicati 45 post nella sezione "Punto amico notizie".

Via email sono stati inviati 71 messaggi diversi, per un totale di 142.484 email regolarmente recapitate, con un tasso di aperture singole del 55,01% (53,3% l'anno precedente) e di click singoli del 14,7% (14,9 l'anno precedente). In totale, contando anche le aperture multiple, i messaggi sono stati aperti 176.755 volte e cliccati 38.888 volte. Il tasso di disiscrizione è stato pari allo 0,08%

Quello delle segnalazioni spam (posta indesiderata) è praticamente non misurabile: 5 segnalazioni, equivalenti allo 0,003% dei messaggi recapitati. Per dare senso a tali numeri va considerato che 1 segnalazione spam ogni 1.000 messaggi inviati rappresenta la soglia sopra la quale aumenta fortemente il rischio che i messaggi vengano automaticamente classificati come indesiderati; noi siamo a 1 segnalazione ogni 28.498 messaggi.

Sono state organizzate varie riunioni di redazione di "Tribuna dei soci", che hanno condotto alla pubblicazione di 6 numeri della rivista per un totale di 222 pagine.

GRUPPO INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Nel corso del 2024 è iniziato il progetto di rinnovamento del sistema informativo della Cooperativa (ERP, attualmente utilizziamo SAP). Dopo una analisi delle soluzioni proposte da 5 fornitori si è giunti a fine anno alla selezione del nuovo ERP con la definizione del progetto di sviluppo e rilascio che è in corso. Il progetto, che coinvolge tutti i dipendenti della Cooperativa e una buona parte dei consiglieri, prevede un primo rilascio all'1 gennaio 2026. In pratica da questa data si prevede di non utilizzare più SAP per la contabilità quotidiana e per la gestione dei libretti di risparmio. Inoltre, nel corso dell'anno corrente si prevede di digitalizzare i principali documenti cartacei gestiti dalla Cooperativa in modo da poterli renderli usufruibili direttamente nel nuovo ERP e risolvere/semplificare le problematiche di gestione e sicurezza dei documenti cartacei. È stato potenziato il sistema informativo dell'Ufficio tecnico con: acquisto di quattro computer di potenza adeguata al trattamento di grafica 3D e modelli BIM; acquisto di quattro monitor alta risoluzione da 32 pollici; l'acquisizione di licenze software Autodesk Revit

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 migliori pratiche.

Nel corso di questo esercizio il CCR ha proceduto a verificare alcuni profili di rischio e di miglioramento dell'attività della Cooperativa coerentemente con il proprio compito.

In particolare, nel 2024 è stato incaricato dal CDA, con delibera del 7 febbraio 2024, di analizzare i temi relativi all'adozione di un modello organizzativo ai sensi del d.lgs 231/2001 e dell'implementazione dei presidi previsti dal GDPR.

In coerenza con il mandato ricevuto il CCR ha svolto una attività istruttoria per alcune attività di implementazione dei controlli nella Cooperativa comprensivi della raccolta e analisi di progetti e preventivi per valutare l'adozione del modello ex art. 231/2001 e l'aggiornamento dei presidi ai sensi del GDPR.

All'esito della raccolta e dell'analisi dei progetti e dei preventivi (che si è svolta con una procedura dettagliatamente predefinita), il CDA ha deliberato in data 31/7/2024 di rinviare ogni decisione su ciascuno dei progetti all'adozione e all'implementazione del nuovo sistema gestionale.

Il CCR 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.

Pur in uno scenario di progressiva e costante riduzione dei tassi, si è riusciti nell'intento di perseguire la migliore remunerazione possibile della liquidità giacente, ottenendo condizioni di tasso avere sui *time deposit* e sui conti deposito significativamente al di sopra dei valori di mercato.

Oltre a rafforzare la collaborazione con le banche partner, si è concretizzata l'apertura di nuovi rapporti con Istituti Bancari Cooperativi - quali Emilbanca, BCC Felsinea e Banca di Bologna - che oltre che contribuire a portare risultati economici di breve periodo in termini di remunerazione della liquidità, potranno divenire di importanza strategica sul medio/lungo periodo, condividendo tra l'altro con Coop Risanamento il forte radicamento territoriale su Bologna ed i valori etici legati all'appartenenza al mondo Cooperativo.

L'andamento dei tassi di cui prima - previsto peraltro in ulteriore costante diminuzione nei mesi a venire - ci ha costretto ad intervenire sui tassi del prestito sociale; dopo aver premiato i nostri Soci prestatori nel corso del 2023 con un significativo incremento, legato alle condizioni contingenti dei mercati finanziari, a decorrere dal 1 gennaio 2025 abbiamo dovuto riportare i tassi al livello precedente, che rimane comunque premiante rispetto alle condizioni standard proposte dagli Istituti Bancari sulla liquidità depositata in conto corrente.

GRUPPO MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nell'anno 2024 sono stati messi a bando per le relative assegnazioni un totale di n. 93 appartamenti.

Gli alloggi consegnati ai soci sono stati n. 111, gli alloggi ritirati sono stati n. 83.

Inoltre, a inizio anno, erano a bando un totale di n. 17 alloggi, i cantieri aperti con ristrutturazione in corso erano n. 50 e gli alloggi vuoti erano n. 11.

Per il 2025 la previsione di consegna nei primi mesi era di n. 25 alloggi.

Per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie previste per il 2025, sono in corso di ultimazione i lavori di riqualificazione del comparto Porto-Casarini (iniziati nel 2024), verranno progettati e valutati i lavori di sistemazione delle aree esterne dei fabbricati di Via De Ambris 10-12, i lavori di sistemazione del coperto dei garage e di via Bergamini e la sistemazione dei coperti di via Legnani, di via Coppi e di via Verne.

Sono inoltre previste le riqualificazioni degli ascensori di via Ranuzzi 1, via Pratello 90, via Andrea Costa 35 e via Lincoln 32-34

L'ufficio tecnico ha in corso la valutazione del passaggio dall'attuale configurazione della gestione dei servizi energetici, in capo a Geetit, verso modalità di gestione più semplici quali l'affidamento dei servizi di gestione del calore e di contabilizzazione. La valutazione è basata sia sull'analisi degli specifici consumi di ogni insediamento sia dall'analisi delle offerte ricevute da parte di aziende specializzate nel settore. Altro argomento in corso di valutazione riguarda il passaggio delle utenze attualmente intestate a Geetit verso la Cooperativa

1.2 *Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2024 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. 12.724 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 693 nuove ammissioni approvate dal Consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi, n. 76 cancellazioni e n. 2 espulsioni.

Per quanto di conoscenza del Consiglio di Amministrazione, 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 92,53% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni mentre la parte residua è sostanzialmente relativa alle locazioni dei locali commerciali.

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. 2.247 abitazioni e n. 110 locali non residenziali.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 111 abitazioni. Sono state poste a bando n. 93 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 30.000 euro, che è stato utilizzato per l'intero valore stanziato.

2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Nel corso del 2024 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

Il protrarsi di tensioni geopolitiche ha influenzato ancora una volta l'economia mondiale; non vanno dimenticate le elezioni americane di fine anno che hanno scosso, e stanno scuotendo, l'intera economia mondiale a causa dei paventati, e in alcuni casi già applicati, dazi doganali.

Le previsioni di crescita rimangano sempre molto caute con il PIL dell'eurozona ancora a livelli molto bassi.

La Cooperativa ha proseguito, compatibilmente con le urgenze emerse, e quindi non preventivate, che inevitabilmente devono essere rese compatibili con le risorse a disposizione, nell'esecuzione del piano triennale, approvato dall'assemblea dei soci a novembre 2023, con il fine di mantenimento del proprio patrimonio, i cospicui investimenti hanno interessato, e stanno tuttora interessando, sia le parti strutturali – manutentivi degli immobili sia le sostituzioni e efficientamenti di una parte di ascensori.

Il 30 novembre 2024 si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea che ha rinnovato i Regolamenti della Cooperativa.

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

Non si segnalano 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

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 2024-2023

Voci dell'attivo	Esercizio 2024		Esercizio 2023	
	Importi	%	Importi	%
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	351.435.370	92,79	350.381.376	92,88
Altre immobilizzazioni materiali	355.020	0,10	1.756	0

Immobilizzazioni materiali	351.790.390	92,89	350.383.132	92,27
Partecipazioni	2.427	0	2.427	0
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	53.292	0,01	53.292	0,01
Crediti operativi a lungo termine	55.719	0,01	55.719	0,01
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi	2.161.884	0,57	3.437.970	0,91
Crediti attivo circolante a lungo termine	2.161.884	0,57	3.437.970	0,91
Strumenti finanziari derivati attivi	278.039	0,07	395.164	0,11
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	2.495.642	0,65	3.888.853	1,03
ATTIVITA IMMOBILIZZATE	354.286.032	93,54	354.271.985	93,30
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	978.922	0,26	734.456	0,19
Altri crediti fino a 12 mesi	2.238.226	0,59	2.607.053	0,69
Crediti a breve termine	3.217.148	0,85	3.341.509	0,88
Altre rimanenze				
Rimanenze	0		0	0
Disponibilità liquide	21.027.525	5,55	21.811.121	5,74
ATTIVITA CORRENTI	24.244.673	6,40	25.152.630	6,62
Ratei attivi e risconti attivi	224.693	0,06	308.567	0,08
TOTALE ATTIVITA	378.755.398	100	379.733.182	100

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

- La variazione dei fabbricati è dovuta:
 - in diminuzione per via della quota annuale di ammortamento dei beni strumentali e dall'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 2024-2023

Voci di bilancio	Esercizio 2024		Esercizio 2023	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	329.489	0,09	313.532	0,08
Riserve da rivalutazione	243.783.018	64,36	243.783.018	64,20
Riserva legale e riserve statutarie	73.182.008	19,32	71.862.821	18,92
Riserva per operazione copertura flussi	227.992	0,06	324.034	0,08
Risultato d'esercizio	1.320.039	0,35	1.359.985	0,36
Patrimonio netto	318.842.546	84,18	317.643.390	83,64

Fondi per rischi e oneri	1.850.047	0,49	2.081.186	0,55
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	336.837	0,09	<u>311.378</u>	<u>0,08</u>
Totale fondi	2.186.884	0,58	2.392.564	0,63
Debiti verso banche oltre 12 mesi	9.294.653	2,45	10.491.267	2,76
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>33.081.795</u>	<u>8,73</u>	<u>32.586.640</u>	<u>8,58</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<i>42.376.448</i>	<i>11,18</i>	<i>43.077.907</i>	<i>11,3</i>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	7.034.254	1,86	<u>6.930.323</u>	<u>1,83</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	<i>7.034.254</i>	<i>1,86</i>	<i>6.930.323</i>	<i>1,83</i>
Debiti consolidati	49.410.702	13,04	50.008.230	13,17
CAPITALI PERMANENTI	370.440.132	97,80	370.044.184	97,44
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.284.831	0,34	1.416.503	0,37
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	3.993.492	1,06	<u>4.056.045</u>	<u>1,07</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>5.278.323</i>	<i>1,40</i>	<i>5.472.548</i>	<i>1,44</i>
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>2.742.727</u>	<u>0,72</u>	<u>3.745.236</u>	<u>0,99</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	<i>2.742.727</i>	<i>0,72</i>	<i>3.745.236</i>	<i>0,99</i>
Debiti correnti	8.021.050	2,12	9.217.784	2,43
PASSIVITA' CORRENTI	8.021.050	2,12	9.217.784	2,43
Ratei passivi e risconti passivi	294.216	0,08	471.214	0,13
	=			
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	378.755.398	100	379.733.182	100

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 rimborsate nel corso dell'esercizio.

3.2 Principali dati economici

Conto economico degli esercizi 2024-2023

Voci del conto economico	Esercizio 2024	Esercizio 2023
	Importi	Importi
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.390.918	10.153.959
+ Ricavi e proventi diversi	2.892.253	2.725.421
Ricavi netti di esercizio	13.283.171	12.879.380
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	1.533.862	420.868
Prodotto di esercizio	14.817.033	13.300.248
- Costi per acquisto di beni	12.545	12.801

- Costi per servizi e godimento beni di terzi	8.199.196	6.273.942
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo		44.012
Valore aggiunto	6.605.292	6.969.493
- Costi per il personale	559.584	476.308
Margine operativo lordo	6.045.708	6.493.185
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	630.735	602.407
- Svalutazione dei crediti circolanti	20.000	20.000
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000	1.838.076
- Oneri diversi di gestione	506.724	704.937
Margine operativo netto	3.088.249	3.327.765
+ Proventi finanziari	639.375	337.510
- Interessi passivi e oneri finanziari	1.039.572	1.150.264
Saldo gestione finanziaria	400.197	812.754
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali		
Utile corrente	2.688.052	2.515.011
+ Rivalutazioni di attività finanziarie		
- Svalutazioni di attività finanziarie		
Saldo gestione patrimoniale		
Risultato prima delle imposte	2.688.052	2.515.011
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.368.368	1.103.546
-/+ Imposte esercizi precedenti	-355	51.480
Risultato dell'esercizio	1.320.039	1.359.985
UTILE DELL'ESERCIZIO	1.320.039	1.359.985

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, inferiore rispetto ai canoni concordati e significativamente inferiore ai canoni di mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazioni similari.

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

a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2024	2023	2022	2021
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,90	0,90	0,90	0,88

Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,05	1,05	1,04	1,05
-----------------------------------	---	------	------	------	------

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

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

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

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

Indicatore di solvibilità		2024	2023	2022	2021
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	2,73	2,73	3,23	3,72

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

c) Indicatori di redditività

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

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

Tale aspetto, pertanto, rende poco significativi gli indicatori di redditività.

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

Indicatore di redditività		2024	2023	2022	2021
ROE (<i>return on equity</i>)	Risultato netto / Mezzi propri	0,41%	0,43%	0,51%	0,97%

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

d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi		2024	2023	2022	2020
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri/ (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,52	5,32	5,42	5,23

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 è esposta dettagliatamente nel prospetto di sintesi riprodotto di seguito che confrontata i dati con quelli dell'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 € 1.284.831 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 18.281.930 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 31/12/2024	Importo 31/12/2023
Disponibilità liquide	21.027.525	21.811.121
Debiti verso banche per mutui	(10.579.484)	(11.907.770)
Debiti verso Soci	(37.075.287)	(36.642.685)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(4.544.902)	(4.499.904)
Totale	(31.172.148)	(31.239.238)

Nell'esercizio 2024 le disponibilità liquide sono state assorbite per € 783.596. Si rinvia al rendiconto finanziario per l'analisi dettagliata.

L'attività della Cooperativa 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 Comitato Esecutivo e il Consiglio di Amministrazione, il quale adotta le misure ritenute necessarie al fine di limitarne il rischio.

Ai sensi dell'art. 2428, 3° comma, n. 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, sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e 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 sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e dal Consiglio di Amministrazione, 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 sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e dal Consiglio di Amministrazione, 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. Sistema di gestione della qualità

10.1 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 4/07/2024.

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.

10.2 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 12/09/2024 ha rilasciato il certificato dell'audit di sorveglianza con scadenza al 12/09/2025, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

11. Revisione Regolamenti

La Risanamento a Novembre 2024 ha provveduto a riformare, attraverso una costante e intensa collaborazione tra il Consiglio di amministrazione e le Commissioni territoriali, i Regolamenti della Cooperativa, introducendo importanti novità. I nuovi Regolamenti sono stati approvati dall'Assemblea dei soci. Di pari passo con l'inizio del 2025 è stato implementato il nuovo Documento di ripartizione dei costi per i soci.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente – f.to LORENZINI LUCA