

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE 2020**

\*\*\*\*\*

### **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. 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:

- 1) Messa in sicurezza locali motorini e biciclette con sanificazione pareti, ripristino di intonaci ammalorati, ripristino strutturale delle murature e lavori di finitura con tinteggiatura, nei fabbricati Q e M dell'insediamento Costa Saragozza;
- 2) Ripristino asfalti area antistante entrata al piano terra zona edicola del fabbricato di via Bergamini 5-7;
- 3) Rifacimento corsello garage con pavimentazione autobloccante e rifacimento rampa ingresso ai garage con rifacimento tratto tubazione condotta principale adduzione acqua, presso i fabbricati di via De Ambris civici 10 e 12;
- 4) Rifacimento completo della pavimentazione in asfalto con sostituzione di botole e pozzetti dove necessario, dei corselli garage dell'insediamento di via Coppi 1-3-5 e M.L.King 8-11-13-15-17, compreso il rifacimento del sottofondo e delle fognature nella zona garage dei civici 11-13-15-17 di via M.L.King;
- 5) Ristrutturazione straordinaria con sostituzione componentistica dell'ascensore di via Berti 12 dell'insediamento Lame;

- 6) Ristrutturazione straordinaria con sostituzione componentistica dell'ascensore di via Palmieri 37 dell'insediamento San Vitale;
- 7) Adeguamento impiantistica con sostituzione componenti (pulsantiere) negli ascensori di via Berti 14-16-18 insediamento Lame;
- 8) Sgombero da materiali di scarto ricoverati per anni in vari locali siti nel cortile dell'insediamento V-V1-V2-V3 con trasporto alle pubbliche discariche ed elaborazione di progetto di massima per recupero locali;
- 9) Completamento del ripristino del vano scale del civico 5 di via Bergamini a seguito dell'incendio partito dai contatori Enel avvenuto a novembre del 2019;
- 10) Sostituzione degli infissi degli ultimi vani scala che avevano ancora gli infissi in legno in via De Amicis 2, via P. Fabbri 53-55 dell'insediamento V-V1-V2-V3 di San Vitale;
- 11) Adeguamento alla normativa antincendio come da segnalazioni pervenute dal comando VF delle centrali termiche di nostra proprietà di via Bergamini, via Marini-Repubblica e via Zanolini;
- 12) Sostituzione degli infissi in legno con nuovi in pvc compreso la sostituzione dei cassonetti interni e delle tapparelle sia nelle parti comuni (vani scala) che nelle singole unita' immobiliari degli insediamenti di via Napoli 12-14 e di via Ferrara 7/2-9-9/2-11;
- 13) Completamento del rifacimento della linea di distribuzione orizzontale acqua calda nell'insediamento di via Marini 1 e Repubblica 7-9;
- 14) Rifacimento della linea di distribuzione orizzontale acqua calda nell'insediamento di Vasco de Gama civici 21-23;
- 15) Sostituzione dei jolli sui collettori di sfiato, smaltimento del vaso di espansione in eternit con bonifica e installazione del nuovo vaso in vetroresina, sistemazione box in muratura con rifacimento di porzioni guaina coperto nell'insediamento di via G. Verne civici 2-4-6-8-10-12-14 in Corticella;
- 16) Installazione di sistema di telecontrolli da remoto per riscaldamento ed acqua calda impianti Bergamini-Marini / Repubblica- Coppi/King-Vasco de Gama.

Anche sugli interventi compiuti in questo esercizio, rientranti nel risparmio energetico, 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 2021. Contrariamente alle previsioni di deflazione che hanno caratterizzato l'ultimo quinquennio, i centri studi internazionali e nazionali, fonte Legacoop/Prometeia, segnalano un ritorno dell'inflazione prevista in un flusso, quasi costante, fino a raggiungere anche un 2% nel 2023.

Tutto questo non aiuterà le famiglie a reddito fisso già fortemente colpite dalla pandemia. Ma neppure la Risanamento che vedrà/subirà un aumento dei prezzi nei costi di manutenzione.

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'opera del consigliere Luca Lorenzini nella Direzione della Legacoop Bologna e nell'attività della Legacoop Abitanti.

Si è provveduto, con l'opera significativa, della Vice presidente Giovanna Guerriero, alla gestione di un momento d'incontro e di socialità con il "Punto Amico" in collaborazione con le Commissioni Soci territoriali. Come si ricorderà questo organismo 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. A maggior ragione nell'attuale momento storico mondiale.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2020, 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 2020 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 oltretutto con impianti di allarme nel caso di mancato funzionamento.

Questi fenomeni che devono non solo essere monitorati, ma risolti, saranno parte del piano triennale 2020/2023, che sarà illustrato nel 2021 all'Assemblea dei Soci a tal fine convocata.

Le opere di ristrutturazione degli appartamenti rilasciati dai Soci sono proseguite regolarmente, il numero delle unità non ancora consegnate, era al 31 dicembre 2020, pari a: 4 unità libere da porre a bando; 10 unità assegnate in attesa della chiusura dei cantieri; 73 unità a bando in attesa dell'esito dello stesso. Il numero superiore al precedente esercizio è dovuto alle difficoltà di spostamento dei Soci per visitare gli appartamenti, tra passaggi da zone rosse, arancioni e gialle. Quindi gli appartamenti "vuoti" erano unicamente 4. Nell'arco del 2020 sono stati assegnati 83 appartamenti.

La disponibilità liquida della Risanamento, nonostante gli investimenti di oltre un milione di euro, tra interventi di risparmio energetico e spese per manutenzioni capitalizzate, 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 1.355.426 euro, così come sono aumentati i debiti verso Soci per depositi, segno di fiducia, confermata dall'aumento di 572.935 euro.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, pari ad €. 3.295.191; è la fedele rappresentazione delle attività della Risanamento nel corso del 2020, della sua situazione patrimoniale e del risultato economico conseguito.

## *1.2 Presentazione del Bilancio*

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 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. 10.901 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 319 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 62 cancellazioni per recesso.

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:

- n. 3435 soci sostengono i programmi e le attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- n. 1.042 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- n. 1.720 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 92,82% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

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

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

Possono essere soci i cittadini italiani nonché le persone fisiche residenti in Italia da almeno cinque anni che godono della piena capacità giuridica e di agire. Possono altresì essere soci le società di mutuo soccorso, le cooperative, gli istituti di credito, le fondazioni

bancarie e non, gli istituti di previdenza e similari e gli eredi del socio deceduto se in possesso dei requisiti di ammissione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 84 abitazioni. Sono state poste a bando n. 84 abitazioni, ne sono state richieste ed assegnate in base all'anzianità di iscrizione n. 70; 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, 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.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 4.790.740.

*2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa*

Nel corso del 2020 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)*

La Cooperativa, nel corso del 2020, ha continuamente monitorato l'evoluzione dei fattori di instabilità manifestatisi in relazione alla situazione di emergenza derivante dalla diffusione dei casi di contagio da Coronavirus COVID-19 (di seguito anche "Coronavirus" o "Covid-19), che a partire dalle prime settimane del 2020 ha inizialmente impattato in Cina e successivamente si è diffuso in tutto il mondo, Italia compresa, e che a tutt'oggi determina lo stato di emergenza a livello nazionale.

Pertanto, la Cooperativa ha assicurato il funzionamento operativo della struttura e degli organi nel rispetto delle misure restrittive emanate dal Governo nazionale, integrando le attività in presenza con il cosiddetto smart - working e le attività da remoto.

Cooperativa ha inoltre adottato procedure di controllo sugli effetti economici della situazione di emergenza sanitaria sulle principali aree del bilancio direttamente impattate.

Cooperativa prosegue nel monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile, testimoniata dal rendiconto finanziario che mostra un incremento della liquidità generata di circa 1,7 milioni, 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 sono state ultimate le opere per la sostituzione degli infissi, per un importo di circa 700 mila 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 2020-2019

Voci dell'attivo	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	-	0,00	1.662	0,00
	-----		-----	
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>1.662</b>	<b>0,00</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	350.609.432	94,21	349.924.618	94,64
Altre immobilizzazioni materiali	17.786	0,00	21.638	0,01
	-----		-----	
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>350.627.218</b>	<b>94,21</b>	<b>349.946.256</b>	<b>94,65</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Partecipazioni	2.427	0,00	2.427	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>	<u>53.292</u>	<u>0,01</u>
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	55.719	0,01	55.719	0,01
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<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>0,01</b>
	=====		=====	
			=	
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>350.682.937</b>	<b>94,22</b>	<b>350.003.637</b>	<b>94,66</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	401.203	0,11	344.335	0,09
Altri crediti fino a 12 mesi	<u>173.982</u>	<u>0,054</u>	<u>146.652</u>	<u>0,04</u>
<b>Crediti a breve termine</b>	<b>575.185</b>	<b>0,16</b>	<b>490.987</b>	<b>0,13</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		0	
Disponibilità liquide	20.662.012	5,55	18.966.567	5,13
	=====		=====	
			=	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>21.281.209</b>	<b>5,72</b>	<b>19.501.566</b>	<b>5,27</b>
	=====	=====	=====	=====
			=	
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	212.595	0,06	245.933	0,07
	=====	=====	=====	=====
			=	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>372.176.741</b>	<b>100</b>	<b>369.751.136</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 di risparmio energetico e di manutenzione straordinaria.

**Passivo patrimoniale degli esercizi 2020 e 2019**

Voci di bilancio	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	282.443	0,08	275.844	0,07
Riserve da rivalutazione	243.783.018	65,50	243.783.018	65,93
Riserva legale e riserve statutarie	64.141.739	17,23	61.071.465	16,52
Riserva per operazione copertura flussi	-200.616	-0,05	-108.563	-0,03
Risultato d'esercizio	3.295.191	0,89	3.165.230	0,86
<b>Patrimonio netto</b>	<b>311.301.775</b>	<b>83,65</b>	<b>308.186.994</b>	<b>83,35</b>
	=====	=====	=====	=====
Fondi per rischi e oneri	2.063.969	0,55	2.109.339	0,57
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	375.593	0,10	347.986	0,09
<b>Totale fondi</b>	<b>2.439.562</b>	<b>0,65</b>	<b>2.457.325</b>	<b>0,66</b>
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche oltre 12 mesi	14.197.150	3,81	15.409.413	4,17
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	31.880.887	8,57	31.243.830	8,45
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<b>46.078.037</b>	<b>12,38</b>	<b>46.653.243</b>	<b>12,62</b>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	5.969.025	1,60	5.933.107	1,61
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	5.969.025	1,60	5.933.107	1,61
<b>Debiti consolidati</b>	<b>52.047.062</b>	<b>13,98</b>	<b>52.586.350</b>	<b>14,23</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>365.788.399</b>	<b>98,28</b>	<b>363.230.669</b>	<b>98,24</b>
	=====	=====	=====	=====
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.212.263	0,33	1.355.426	0,37
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	4.019.627	1,08	4.083.749	1,10
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.231.890	1,41	5.439.175	1,47
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	1.047.022	0,28	966.208	0,26
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	1.047.022	0,28	966.208	0,26
<b>Debiti correnti</b>	<b>6.278.912</b>	<b>1,69</b>	<b>6.405.383</b>	<b>1,73</b>
	=====	=====	=====	=====
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>6.278.912</b>	<b>1,69</b>	<b>6.405.383</b>	<b>1,73</b>
	=====	=====	=====	=====
Ratei passivi	91.500	0,02	98.221	0,03
Risconti passivi	17.930	0,01	16.863	0,00
	=====	=====	=====	=====
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>372.176.741</b>	<b>100</b>	<b>369.751.136</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 2019 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 2020 e 2019

Voci del conto economico	Esercizio 2020		Esercizio 2019	
	Importi	Importi	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.054.133	81,30	9.975.448	80,80
+ Ricavi e proventi diversi	2.311.921	18,70	2.370.226	19,20
<b>Ricavi netti di esercizio</b>	<b>12.366.054</b>	<b>100,00</b>	<b>12.345.674</b>	<b>100,00</b>
	=====		=====	
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	1.281.959		441.719	
<b>Prodotto di esercizio</b>	<b>13.648.013</b>		<b>12.787.393</b>	
	=====		=====	
- Costi per acquisto di beni	16.338		19.175	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	5.296.534		4.393.287	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo				
<b>Valore aggiunto</b>	<b>8.335.141</b>		<b>8.374.931</b>	
	=====		=====	
- Costi per il personale	477.875		501.120	
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>7.857.266</b>		<b>7.873.811</b>	
	=====		=====	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662		1.662	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	600.997		598.504	
- Svalutazione dei crediti circolanti	175.454		20.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000		1.800.000	
- Oneri diversi di gestione	342.458		516.799	
<b>Margine operativo netto</b>	<b>4.936.695</b>		<b>4.936.846</b>	
	=====		=====	
+ Proventi finanziari	22.510		22.044	
- Interessi passivi e oneri finanziari	750.632		894.699	
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>-728.122</b>		<b>-872.655</b>	
	=====		=====	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali				
<b>Utile corrente</b>	<b>4.208.573</b>		<b>4.064.191</b>	
	=====		=====	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
<b>Saldo gestione patrimoniale</b>				
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.208.573</b>		<b>4.064.191</b>	
	=====		=====	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	913.633		875.720	
-/+ Imposte esercizi precedenti	+251		-23.241	
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>3.295.191</b>		<b>3.165.230</b>	
	=====		=====	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.295.191</b>		<b>3.165.230</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 similari.

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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,89	0,88	0,87	0,86
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	1,04	1,04	1,02	1,01

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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>

Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,39	3,04	2,58	2,47
---------------------------------	--	------	------	------	------

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		2020	2019	2018	2017
ROE ( <i>return on equity</i> )	Risultato netto / Mezzi propri	1,06%	1,03%	1,14%	1,37%

Il quoziente sopra evidenziato esprime il rendimento economico del capitale proprio e l'economicità complessiva della gestione annuale. L'indice è sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

#### d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi		2019	2019	2018	2017
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio - lungo + Passività correnti)	5,11	5,00	4,94	4,84

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 € 34.441.984 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad €. 1.695.445 rispetto all'esercizio precedente.

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

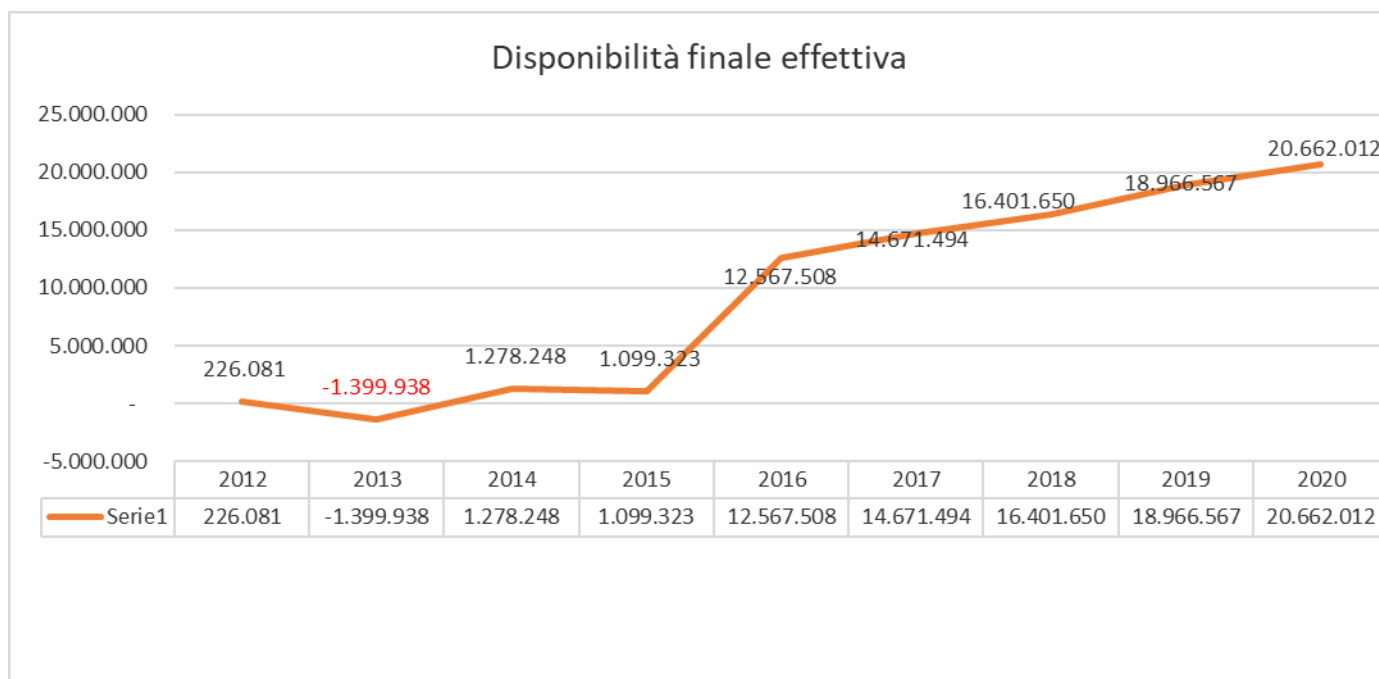
- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.212.263 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 17.292.433 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, 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 31/12/2020	Importo 31/12/2019
Disponibilità liquide	20.662.012	18.966.567
Debiti verso banche per mutui	(15.409.413)	(16.764.839)
Debiti verso Soci	(35.900.514)	(35.327.579)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(3.794.069)	(3.794.069)
Totale	(34.441.984)	(36.919.920)

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 2020:

Periodo	Anno 2020
A) Autofinanziamento	4.446.155
B) Flussi derivanti dal Capitale Circolante Netto	(1.928.315)
C) Attività d'investimento	0
D) Flussi derivanti da attività a medio/lungo termine	(1.395.330)
E) Flusso da prestito sociale	572.935
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	1.695.445
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	18.966.567
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	20.662.012

Per meglio intendere la progressione finanziaria della Cooperativa si produce il grafico dello sviluppo finanziario 2020 rispetto agli esercizi precedenti.



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

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

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

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

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

#### 4.3 *Rischio di credito*

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

#### 4.4 *Rischio di liquidità*

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

#### 4.5 *Rischio di cambio*

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

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

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

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

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

In fine 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. 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 21.12.2020.

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 2020 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 25 ottobre 2021, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

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