

Tribuna dei Soci

Anno 47
Giugno 2020

3



Bilancio 2019



→ Convocazione Assemblea Soci

→ Sintesi 28 candidati

Bilancio 2019

- 3 Convocazione assemblea
- 4 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2019
- 19 Bilancio al 31.12.2019
- 23 Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019
- 48 Rendiconto finanziario 2019

Comunicazioni del C.d.A.

- 49 Scheda per il voto n.1
- 51 Scheda per il voto n.2
- 53 Scheda per il voto n.3
- 58 Sintesi dei 28 candidati
- 62 Modalità operative per l'espletamento del voto
- 64 Relazione del Collegio Sindacale
- 67 Relazione della Società di Revisione Indipendente

In copertina:
Porta San Felice - Bologna

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA**Via Farini, 24 - tel. 051 224692 - fax. 051 222240.**

Apertura degli sportelli al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 - martedì e giovedì anche dalle ore 13,30 alle ore 17,30 (per tutte le informazioni relative all'attività della Cooperativa).

segreteria@cooprisanamento.it
amministrazione@cooprisanamento.it

SERVIZIO TECNICO**Via Farini, 24 - tel. 051.255007****(segreteria telefonica attiva 7 giorni su 7, 24 ore)****- fax 051.2800062**

Servizio riservato ai Soci assegnatari per segnalazione guasti e informazioni di carattere tecnico.

servizitecnici@cooprisanamento.it

RICEVIMENTO SOCI**Via Farini, 24**

Presidenza: previo appuntamento con l'ufficio di segreteria;

Servizio tecnico: giovedì dalle ore 14,00 alle 17,30

Coordinamento Commissioni soci: martedì dalle ore 15 alle 17.

segreteria@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

Presso l'albo della sede, presso gli albi di tutte le Commissioni soci e sul sito **www.cooprisanamento.it**, a partire dal primo lunedì di ogni mese, ad eccezione di agosto.

www.cooprisanamento.it

Direttore Responsabile:

Dario Bresciani

Comitato di Redazione:

Massimo Giordani,**Luca Lorenzini,****Francesco Neto,****Eraldo Sassatelli.**

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240
tribunasoci@cooprisanamento.it - www.cooprisanamento.it

Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331

Pubblicità inferiore al 70%

Impaginazione e grafica: Redesign **Stampa:** Cantelli Rotoweb

Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna

Chiuso in tipografia il 18/06/2020. Tiratura 6200 copie.

Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna certificata per la "Progettazione, costruzione e manutenzione di edifici civili in proprietà indivisa, con assegnazione in godimento ai soci delle unità immobiliari".



certificato NR.
50-100-2132-Rev.05



Per servizi:

piccoli medi e grandi

• TRASPORTI • TRASLOCHI

con autocarri muniti

sponda montacarichi

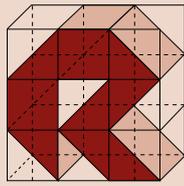
• Facchinaggio • Dep. mobili

Via Due Portoni, 13 • Bologna

Tel. 051.406607 2 linee

Fax 051.403433

info@coopstadio.it



risanamento
Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

I Soci della "Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna - società cooperativa" sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 28 giugno 2020 alle ore 23.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di

SABATO 24 OTTOBRE 2020 ALLE ORE 9,00

presso la sala Polivalente del Circolo A.R.C.I. Benassi, viale C. Cavina n. 4 - Bologna

per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1 Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2019, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
- 2 Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;
- 3 Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;
- 4 Elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- 5 Elezione dei componenti il Collegio Sindacale;
- 6 Assegnazione alla Società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2020-2022;
- 7 Fissazione a norma dell'art. 431 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2020, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;
- 8 Conferma, per l'anno 2020, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.
- 9 Conferma degli emolumenti al Collegio Sindacale, per il triennio 2020-2022, secondo le tariffe professionali.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente - Renato Rimondini

Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 28 marzo 2020.

N.B. i consiglieri da eleggere sono quindici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi sette di ciascuna categoria. Il quindicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.

In Assemblea i Soci debbono presentarsi personalmente muniti del "certificato di iscrizione" a Socio o di tessera da Socio e di un valido documento di riconoscimento.

La normativa di emergenza per l'epidemia coronavirus ha introdotto modifiche temporanee delle quali si è tenuto conto per la convocazione e le modalità di svolgimento dell'assemblea. La Cooperativa informerà tempestivamente i Soci nel caso di ulteriori novità. Quindi ai sensi dell'art.106, 2° comma del DL 18.2020 convertito con la Legge 27.2020 è quindi consentito ai soci, in alternativa alla partecipazione fisica alla assemblea, di procedere con il voto mediante corrispondenza utilizzando le schede elettorali che dovranno essere consegnate in busta chiusa con allegata copia del documento d'identità. Dette schede sono a disposizione dei Soci presso le sale riunioni delle Commissioni Soci, la sede, sul sito internet e su Tribuna dei Soci. La consegna potrà avvenire mediante

servizio postale o mediante consegna a mano. Dette buste dovranno pervenire presso la sede della Cooperativa il giorno precedente la data dell'assemblea, nei normali orari di ufficio.

Si ricorda che i voti espressi per l'assemblea di prima convocazione, 28 giugno 2020, comportano partecipazione unicamente a tale assemblea da parte del votante. Pertanto, nel caso in cui non venisse raggiunto il quorum per la validità della prima convocazione, per prendere parte alla assemblea in seconda convocazione, 24 ottobre 2020, il Socio dovrà nuovamente inviare il proprio voto per corrispondenza, nelle stesse forme previste per la assemblea di prima convocazione. Lo scrutinio dei voti espressi in assemblea e quelli ricevuti per corrispondenza avverranno il primo giorno lavorativo successivo alla riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa, con l'opera degli scrutatori eletti in assemblea e mediante le schede del voto per corrispondenza.

Al fine di rispondere ad ogni dubbio sulla formulazione del bilancio e allegati, l'ufficio amministrativo risponderà alle domande provenienti dai Soci per posta elettronica o telefonicamente.

**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 agli 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 con le 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 oltretutto 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 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 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 stanziava 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
Spesa da recuperare	€	<u>331.719</u> =====

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
	-----		-----	
Immobilizzazioni immateriali	1.662	0,00	3.324	0,00
	=====	=====	=====	=====
			=	
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
	-----		-----	
			-	
Immobilizzazioni materiali	349.946.256	94,65	349.135.305	95,11
	=====	=====	=====	=====
			=	
Partecipazioni	2.427	0,00	2.427	0,01
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	53.292	0,01	53.292	0,01
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	55.719	0,01	55.719	0,02
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>				
	-----		-----	
			--	
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	55.719	0,01	55.719	0,02
	=====		=====	
			=	
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	350.003.637	94,66	349.194.348	95,13
	=====	=====	=====	=====
			=	
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	344.335	0,09	559.668	0,15
Altri crediti fino a 12 mesi	146.652	0,04	632.838	0,17
<i>Crediti a breve termine</i>	490.987	0,13	1.192.506	0,32
Altre rimanenze	44.012	0,01	44.012	0,01
<i>Rimanenze</i>	44.012	0,01	44.012	0,01
Strumenti finanziari derivati attivi	0		73.066	0,02
Disponibilità liquide	18.966.567	5,13	16.401.560	4,47
	=====		=====	
			=	
ATTIVITA' CORRENTI	19.501.566	5,27	17.711.144	4,82
	=====	=====	=====	=====
			=	
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	245.933	0,07	174.226	0,05
	=====	=====	=====	=====
			=	
TOTALE ATTIVITA'	369.751.136	100	367.079.718	100

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	<u>3.165.230</u>	<u>0,86</u>	<u>3.453.945</u>	<u>0,94</u>
Patrimonio netto	308.186.994	83,35	305.296.889	83,17
	=====	=====	=====	=====
Fondi per rischi e oneri	2.109.339	0,57	1.800.000	0,49
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>347.986</u>	<u>0,09</u>	<u>514.148</u>	<u>0,14</u>
Totale fondi	2.457.325	0,66	2.314.148	0,63
	=====	=====	=====	=====
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	<u>31.243.830</u>	<u>8,45</u>	<u>29.919.391</u>	<u>8,15</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	46.653.243	12,62	46.683.948	12,72
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>5.933.107</u>	<u>1,61</u>	<u>5.811.864</u>	<u>1,58</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	5.933.107	1,61	5.811.864	1,58
Debiti consolidati	52.586.350	14,23	52.495.812	14,30
	=====	=====	=====	=====
CAPITALI PERMANENTI	363.230.669	98,24	360.106.849	98,10
	=====	=====	=====	=====
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	<u>4.083.749</u>	<u>1,10</u>	<u>4.020.127</u>	<u>1,10</u>
<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	<u>966.208</u>	<u>0,26</u>	<u>1.506.304</u>	<u>0,41</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	966.208	0,26	1.506.304	0,41
Debiti correnti	6.405.383	1,73	6.843.158	1,86
	=====	=====	=====	=====
PASSIVITA' CORRENTI	6.405.383	1,73	6.843.158	1,86
	=====	=====	=====	=====
Ratei passivi	98.221	0,03	101.008	0,03
Risconti passivi	16.863	0,00	28.703	0,01
	=====	=====	=====	=====
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	369.751.136	100	367.079.718	100

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
Ricavi netti di esercizio	12.345.674	100,00	12.482.769	100,00
	=====		=====	
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	441.719		2.547.919	
Prodotto di esercizio	12.787.393		15.030.688	
	=====		=====	
- 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				
Valore aggiunto	8.374.931		8.319.782	
	=====		=====	
- Costi per il personale	501.120		520.806	
Margine operativo lordo	7.873.811		7.798.976	
	=====		=====	
- 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	
Margine operativo netto	4.936.846		5.023.638	
	=====		=====	
+ Proventi finanziari	22.044		23.433	
- Interessi passivi e oneri finanziari	894.699		811.569	
Saldo gestione finanziaria	-872.655		-788.126	
	=====		=====	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali				
Utile corrente	4.064.191		4.235.512	
	=====		=====	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
Saldo gestione patrimoniale				
Risultato prima delle imposte	4.064.191		4.235.512	
	=====		=====	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	875.720		751.594	
- Imposte esercizi precedenti	23.241		-29.973	
Risultato dell'esercizio	3.165.230		3.453.945	
	=====		=====	
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.165.230		3.453.945	



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/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		2019	2018	2017	2016
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).

Indicatore di solvibilità		2019	2018	2017	2016
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:

Indicatore di redditività		2019	2018	2017	2016
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

Grado di indipendenza da terzi		2019	2018	2017	2016
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.

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

Bilancio al 31.12.2019

Stato Patrimoniale attivo

	31/12/19	31/12/18
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
7) Altre	1.662	3.324
Totale	1.662	3.324
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	349.924.618	349.129.728
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	21.638	5.577
5) Immobilizzazioni in corso		
Totale	349.946.256	349.135.305
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	2.427	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	53.292	53.292
Totale	55.719	55.719
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	350.003.637	349.194.348
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	44.012
Totale	44.012	44.012
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	344.335	559.668
- entro 12 mesi	406.047	602.118
a) verso soci	356.941	550.572
b) verso altri	49.106	51.546
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(61.712)	(42.450)
5 bis) Crediti Tributari	4.082	525.381
- entro 12 mesi	4.082	525.381
- oltre 12 mesi		

Stato Patrimoniale attivo

	31/12/19	31/12/18
5- ter) Imposte anticipate	34.283	
5- quater) Verso altri	108.287	107.457
- entro 12 mesi	108.287	107.457
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	490.987	1.192.506
<i>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
5) strumenti finanziari derivati attivi		73.066
Totale		73.066
<i>IV Disponibilità liquide:</i>		
1) Depositi bancari e postali	18.963.018	16.397.644
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	3.549	3.916
Totale	18.966.567	16.401.560
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	19.501.566	17.711.144
D) RATEI E RISCONTI	245.933	174.226
TOTALE ATTIVO	369.751.136	367.079.718

Stato Patrimoniale passivo

	31/12/19	31/12/18
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale Sociale	275.844	265.722
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	16.381.263	15.345.080
V Riserve Statutarie indivisibili	44.690.199	42.376.056
VI Altre riserve	3	2
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	(108.563)	73.066
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	3.165.230	3.453.945
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale	308.186.994	305.296.889
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	142.846	
4) Altri	1.966.493	1.800.000
Totale	2.109.339	1.800.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	347.986	514.148
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	35.327.579	33.939.518
- entro 12 mesi	4.083.749	4.020.127
- oltre 12 mesi	31.243.830	29.919.391

Stato Patrimoniale passivo

	31/12/19	31/12/18
4) Debiti verso banche	16.764.839	18.081.284
- entro 12 mesi	1.355.426	1.316.727
- oltre 12 mesi	15.409.413	16.764.557
7) Debiti verso fornitori	618.080	1.161.362
- entro 12 mesi	618.080	1.161.362
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	172.566	135.759
- entro 12 mesi	172.566	135.759
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	63.916	53.792
- entro 12 mesi	63.916	53.792
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	6.044.753	5.967.255
- entro 12 mesi	111.646	155.391
- oltre 12 mesi	5.933.107	5.811.864
Totale	58.991.733	59.338.970
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	115.084	129.711
TOTALE PASSIVO	61.564.142	61.782.829
TOTALE PASSIVO E NETTO	369.751.136	367.079.718

Conto economico

	31/12/19	31/12/18
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.975.448	9.618.668
a) verso soci	9.219.172	8.855.290
b) verso altri	756.276	763.378
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	441.719	2.547.919
5) Altri ricavi e proventi	2.370.226	2.864.101
a) ricavi e proventi diversi	2.352.226	2.407.608
b) contributi	18.000	456.493
Totale	12.787.393	15.030.688
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(19.175)	(18.102)
7) Per servizi	(4.393.287)	(6.692.804)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(366.856)	(380.018)
b) oneri sociali	(98.285)	(102.148)
c) trattamento di fine rapporto	(35.979)	(38.640)
e) altri costi	(501.120)	(520.806)

Conto economico

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali	(1.662)	(1.662)
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(598.504)	(577.535)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(20.000)	(20.000)
	(620.166)	(599.197)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(516.799)	(376.141)
Totale	(7.850.547)	(10.007.050)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	4.936.846	5.023.638
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi:		
c) proventi da partecipazioni in altre società		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	22.044	23.443
Totale	22.044	23.443
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(894.699)	(811.569)
Totale	(894.699)	(811.569)
Totale proventi e oneri finanziari	(872.655)	(788.126)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
Totale		
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
Totale		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.064.191	4.235.512
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(875.720)	(751.594)
b) imposte relative ad esercizi precedenti	(23.241)	(29.973)
c) imposte differite e anticipate		
Totale	(898.961)	(781.567)
21) Utile (Perdita) d'esercizio	3.165.230	3.453.945

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - f.to Renato Rimondini

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2019

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

La Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna è una società cooperativa a proprietà indivisa.

La Cooperativa Risanamento con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, ha per scopo la costruzione, l'acquisto e il risanamento, in Bologna e Provincia, di case di abitazione, aventi caratteristiche stabilite dalla vigente legislazione in materia di edilizia popolare ed economica, da assegnare in godimento ai soci.

Nel corso dell'esercizio 2019 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria al fine di migliorare il patrimonio abitativo in termini di risparmio energetico potendo altresì usufruire dei benefici fiscali previsti dalla legge.

Nella Relazione sulla Gestione si indicheranno specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

Ai sensi dell'art. 2512 del C.C. la Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna è società cooperativa a mutualità prevalente in quanto svolge la sua attività prevalentemente a favore dei soci.

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,42% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni; per la dimostrazione si rinvia all'apposito prospetto a commento della voce A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Requisiti statuari art. 2514 C.C.

I requisiti statuari di cui all'art. 2514 del C.C. risultano soddisfatti in quanto:

- Il combinato disposto degli artt. 7 e 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- L'art. 7 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- L'art. 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire le riserve durante la vita della cooperativa;
- L'art. 48 dello Statuto della Cooperativa prevede, in caso di scioglimento, l'obbligo di devoluzione del patrimonio riferito agli alloggi all'Azienda Casa Emilia Romagna per la Provincia di Bologna e la devoluzione dell'eventuale Patrimonio residuo al rimborso delle quote capitale ai soci effettivamente versate dai soci cooperatori e il restante al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11, legge 31 gennaio 1992, n. 59.

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente

La Cooperativa è iscritta dal 23 marzo 2005 con il numero A114154 all'Albo Nazionale delle Società Cooperative - sezione Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti e dei risultati dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, imputando l'arrotondamento al conto economico. Anche la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

Il bilancio al 31/12/2019 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di UHY BOMPANI Srl, società di revisione alla quale l'assemblea del 27/05/2017 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2017-2018-2019.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, al fine di consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali, nel pieno rispetto del disposto normativo contenuto negli articoli 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D. Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, si precisa che non si è derogato ai criteri di valutazione previsti dalla legge e adottati nei precedenti esercizi.

Ove sono state inserite nuove voci nel corso dell'esercizio per omogeneità e chiarezza è stato inserito anche il corrispettivo importo relativo all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono indicate al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio, imputati direttamente alle singole voci.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione e, per i fabbricati strumentali, rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate in ogni esercizio, attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base della residua possibilità di utilizzazione; criterio che si è ritenuto correttamente e congruamente rappresentato dalle aliquote percentuali annue riportate nel prospetto che segue:

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
Attrezzature	7,5 %
Automezzi	25 %

Gli immobili di civile abitazione di proprietà, come da prassi consolidata nel settore, non sono stati ammortizzati a fronte delle significative manutenzioni apportate agli stessi (cicliche, ordinarie e straordinarie).

Per quanto riguarda i fabbricati costruiti su terreno in diritto di superficie viene stanziato l'ammortamento finanziario sulla base della durata della convenzione.

Si segnala che per alcuni beni il costo venne rivalutato ai sensi delle Leggi n. 576 del 2.12.1975 e n. 72 del 19.3.1983.

La rivalutazione dei beni immobili prevista dalla legge n. 413 del 30 dicembre 1991 non è stata effettuata nel bilancio al 31 dicembre 1991, ai sensi dell'art. 24, comma 2 della medesima legge.

Nel Bilancio dell'esercizio 2008 è stata effettuata la rivalutazione volontaria degli immobili ai sensi dell'art. 15 del D. L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

Tale rivalutazione ha comportato civilisticamente l'emersione del maggior valore degli immobili abitativi iscritti in bilancio garantendo in questo modo una migliore rappresentazione del patrimonio. Si sottolinea che la sopradetta rivalutazione ha esclusivamente effetti civilistici non avendo la Cooperativa provveduto al riconoscimento ai fini fiscali mediante versamento dell'imposta sostitutiva. Non sono state accantonate le imposte differite poiché, in accordo con il dettato statutario, è esplicitamente vietata la vendita degli immobili abitativi iscritti nel bilancio della Cooperativa.

Il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede quello economico attribuibile ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, nonché ai valori correnti, confortati da ulteriori valutazioni patrimoniali di terzi qualificati che il consiglio di amministrazione si è premurato di aggiornare nel novembre 2013.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Si segnala, infine, che in ossequio alle disposizioni civilistiche corredate dagli statuiti principi contabili di comportamento si sono suddivisi i costi di manutenzione procedendo come segue.

I costi sostenuti per manutenzione straordinaria sono stati imputati ad incremento dei fabbricati ai quali si riferiscono in quanto incrementativi del valore dell'immobilizzazione stessa prolungandone la vita utile.

I costi per manutenzione ciclica sono stati attinti da un apposito "fondo manutenzioni immobili da eseguire" già costituito nei precedenti esercizi. Il valore di tale fondo ha natura di fondo oneri, è stato calcolato in conformità agli oneri previsti nel piano di previsione pluriennale ed è soggetto a revisione annuale da parte dell'organo amministrativo.

Si rileva infine, rispetto a quanto previsto dall'OIC 16, la cooperativa ha già provveduto nell'esercizio 2011 allo scorporo del valore dei terreni, rilevando a parte il relativo fondo senza provvedere più al suo incremento.



Partecipazioni

Le partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie a carattere strumentale sono da tempo di proprietà della società.

Le partecipazioni comprendono investimenti in Società cooperative od organismi cooperativi; esse sono valutate al costo, eventualmente rettificato per riflettere diminuzioni del valore considerate durevoli.

Rimanenze

Le giacenze di materie prime sono valutate al minor valore tra quello di mercato ed il costo di acquisto applicando il metodo L.I.F.O. a scatti annuali e per gli incrementi il costo medio dell'anno.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, tenendo perciò conto delle perdite stimate considerando le singole posizioni in sofferenza ed, eventualmente, l'evoluzione storica delle perdite su crediti.

Nel corso dell'anno 2016 era stato acceso un nuovo mutuo fondiario per il quale non si è ritenuto di applicare il costo ammortizzato e l'attualizzazione in virtù del ridotto impatto che le imposte di istruttoria e l'imposta sostitutiva hanno sull'importo del finanziamento totale.

I debiti sono al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

In ottemperanza i nuovi Principi Contabili si è provveduto a contabilizzare lo strumento finanziario all'interno della voce B) 3 *strumenti finanziari derivati passivi*, in quanto trattasi di uno strumento finanziario di copertura tassi – IRS. Tale contabilizzazione trova contropartita nella *Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi*, voce A) VII del Patrimonio Netto, al netto delle imposte anticipate contabilizzate nella voce C) 5-ter dell'attivo circolante.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto è calcolato secondo la normativa di legge e gli accordi contrattuali e rappresenta il debito certo, anche se non esigibile, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla fine dell'esercizio.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a più periodi contabili, per realizzare il principio della competenza temporale.

Contributi in conto capitale – contributi in conto esercizio

I contributi in conto capitale sono stati contabilizzati tra i ricavi.

Tali contributi sono riferiti agli immobili ad uso abitativo per i quali non si provvede all'effettuazione degli ammortamenti tecnici. In fatti si ritiene che per i fabbricati a proprietà indivisa, sia improprio parlare di vita utile economica temporalmente definita, in considerazione della loro funzione nello scopo sociale della Cooperativa di abitazione e nel presupposto che gli stessi vengono continuamente sottoposti ad interventi di manutenzione che ne perpetuano le originarie condizioni di funzionamento.

I contributi in conto esercizio destinati ad integrare i ricavi o a ridurre i costi di gestione, sono iscritti per competenza nella voce A5 del conto economico.

Per quanto attiene all'aspetto tributario si precisa che con effetto dal 1° gennaio 2003 i finanziamenti pubblici a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa per interventi su immobili destinati all'assegnazione o godimento ai soci, non hanno rilevanza fiscale a seguito della modifica apportata all'articolo 88 del DPR 917/86 (art. 55 sino al 31 dicembre 2003) dall'art. 80, comma 26, legge 27/12/2002 n. 289.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi.

Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B Immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni presenti in Bilancio (immateriali, materiali e finanziarie) sono stati predisposti appositi prospetti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nel periodo, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Saldo al 31/12/2018	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2019
<i>7) Altre</i>						
Software	3.324				1.662	1.662
Arrotondamenti euro						
Totale	3.324				1.662	1.662

Commento delle immobilizzazioni immateriali

La spesa del software è relativa alla implementazione della nuova release di SAP per il reverse-charge. L'importo viene ammortizzato nell'arco di cinque esercizi.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2018	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni e	Amm.to	Saldo al 31/12/2019
<i>1) Terreni e fabbricati</i>						
Terreni	485.407	285.000				770.407
Immobili civili abitazioni	321.006.039	376.417				321.382.456



Immobili convenzionati	26.800.326	65.302	540.389	26.325.239
Immobili strumentali	837.956	665.000	56.440	1.446.516
Totale	349.129.728	1.391.719	596.829	349.924.618
3) Attrezzature industriali e commerciali				
Attrezzature				
Totale				
4) Altri beni				
Arredamenti				
Impianti interni speciali di comunicazione	1.354		285	1.069
Macchine elettroniche				
Mobili e macchine ufficio	4.223	147	840	3.530
Autovetture e motoveicoli		17.589	550	17.039
Arrotondamenti euro				
Totale	5.577	17.736	1.675	21.638
5) Immobilizzazioni in corso				
Arrotondamenti euro				
Totale	349.135.305	1.409.455	598.504	349.946.256

Commento alle immobilizzazioni materialiTerreni

Il dato è relativo alla separazione della quota forfettaria relativa al terreno sottostante gli immobili strumentali non ammortizzabile che viene indicata in tale voce.

L'incremento dell'esercizio afferisce al riscatto del leasing dal MedioCredito Italiano S.p.A. degli immobili strumentali, come da atto Notaio Gherardi del 29/07/2019 per un importo complessivo di €. 950.000, dal quale è stato scorporato a terreno l'importo di €. 285.000.

Immobili civili abitazioni

Il buono stato d'uso dei fabbricati, è garantito da manutenzioni cicliche che la cooperativa effettua con regolarità e per le quali è costituito apposito fondo adeguato in ciascun esercizio, stanziato nei fondi per rischi ed oneri.

Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ai lavori di risparmio energetico per € 79.580; gli interventi usufruiranno delle agevolazioni relative al risparmio energetico a partire dall'esercizio 2020;
- ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 296.836; l'importo di €. 159.614 si riferisce all'ultimazione degli interventi dei cappotti su quattro fabbricati, interventi che hanno i requisiti per poter usufruire delle agevolazioni previste per il risparmio energetico.

Immobili convenzionati

La categoria degli "immobili convenzionati" comprende gli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie per 99 anni o 25 anni per l'immobile di Idice. Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'ammortamento stanziato nell'esercizio corrente, così come nei pregressi esercizi, ai soli fini civilistici, non è deducibile fiscalmente ed è commisurato alla durata residua del diritto di superficie.

La quota di incremento si riferisce a lavori di manutenzione straordinaria per €. 65.302.

Immobili strumentali

La categoria degli "immobili strumentali" comprende gli immobili ad uso sede sociale, ufficio, negozi, laboratori.

Tali immobili sono stati rivalutati nell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28.01.2009 n. 2.

L'incremento dell'esercizio afferisce al riscatto del leasing dal MedioCredito Italiano S.p.A. degli immobili strumentali, come da atto Notaio Gherardi del 29/07/2019, per un importo complessivo di €. 950.000, dal quale è stato scorporato a terreno l'importo di €. 285.000.

L'ammortamento stanziato nell'esercizio corrente, così come nei pregressi esercizi, è deducibile fiscalmente ed è calcolato con le aliquote previste.

Altri beni

Per quanto riguarda l'incremento degli altri beni è dovuto principalmente all'acquisto di due autovetture assegnate in uso ai dipendenti.

Al fine di rendere più chiare le informazioni si riporta la tabella del bilancio chiuso al 31.12.18.

	Costo storico	Amm.ti precedenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2018
<i>1) Terreni e fabbricati</i>					
Terreni	485.407				485.407
Immobili civili abitazioni	100.313.724	170.426	220.862.741		321.006.039
Immobili convenzionati	8.485.887	6.491.224	24.805.663		26.800.326
Immobili strumentali	751.388	464.165	550.733		837.956
Arrotondamenti euro					
Totale	110.036.406	7.125.815	246.219.137		349.129.728
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>					
Attrezzature	12.606	12.606			0
Totale	12.606	12.606			0
<i>4) Altri beni</i>					
Arredamenti	11.769	11.769			0
Automezzi	27.335	27.335			0
Impianti interni speciali di comunicazione	6.242	4.888			1.354
Macchine elettroniche	11.533	11.533			0
Mobili e macchine ufficio	79.108	74.885			4.223
Arrotondamenti euro					
Totale	135.987	130.410			5.577
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>					
Totale	110.184.999	7.268.831	246.219.137		349.135.305

Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi della legge 576/1975, della legge n. 72/1983 e del D. L. n. 185/2008 art. 15, si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società sulle quali sono state effettuate rivalutazioni.

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08	Valore iscritto in bilancio
Fabbricati civili	103.705.481	708.172	2.973.650	242.537.315	349.924.618
Totale	103.705.481	708.172	2.973.650	242.537.315	349.924.618

**B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE****1) Partecipazioni**

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019	Fair Value
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>					
Consorzio CT Corticella	13			13	13
Consorzio CT Barca	10			10	10
Consorzio Levantemilia	263			263	263
Coop. Libera Stampa	52			52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033	1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056	1.056
Arrotondamenti euro					
Totale	2.427			2.427	2.427

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato da svalutazioni di carattere durevole.

2) Crediti

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Verso soci				
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	49.685			49.685
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	3.607			3.607
Arrotondamenti euro				
Totale	53.292			53.292

C Attivo circolante**C I - RIMANENZE**

Rimanenze	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.012	0
Totale	44.012	44.012	0

C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte arretrate	25.221	96.388	-71.167
Assegnatari per manutenzioni comuni	40.135	0	40.135
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 10%	35.585	108.938	-73.353
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 22%	0	7.960	-7.960
Assegnatari servizio luce comune	0	13.229	-13.229
Assegnatari gestione riscaldamento	231.033	306.748	-75.715
Assegnatari gestione acqua calda	0	17.311	-17.311
Assegnatari gestione pulizia scale	24.966	0	24.966
Arrotondamenti euro	1	-2	3
Totale	356.941	550.572	-193.631
Verso altri			
Vari	49.106	51.546	-2.440
Anticipo a fornitori			
Totale	49.106	51.546	-2.440
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-61.712	-42.450	-19.262
Arrotondamenti			
Totale	344.335	559.668	-215.333

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Totale fondo
Saldo al 31/12/2018	39.045	3.405	42.450
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi	738		738
Saldo al 31/12/2019	58.307	3.405	61.712

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/IVA anno 2018	0	60.590	-60.590
Erario c/IRES - acconti + ritenute acconto subite - quota accantonata	0	296.089	-296.089
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	81	475	-394
Erario c/IRAP - acconti - quota accantonata	4.001	4.233	-232
Erario c/credito imposta registro	0	163.994	-163.994
Arrotondamenti euro			
Totale	4.082	525.381	-521.299

5 ter) - Imposte anticipate	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti per imposte anticipate	34.283	0	34.283
Totale	34.283	0	34.283

L'importo si riferisce all'Ires sul valore corrente di mercato dello strumento finanziario derivato passivo. L'importo trova contropartita nella Riserva copertura flussi finanziari alla voce AVII del Patrimonio Netto.

5 quater) - verso altri	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	102.587	102.325	262
Crediti vari	2.227	2.162	65
Crediti v/INAIL	3.473	2.970	503
Totale	108.287	107.457	830

C III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

5) - Strumenti finanziari attivi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Strumento finanziario derivato attivo	0	73.066	-73.066
Totale	0	73.066	-73.066

D.Lgs. n. 139/2015 di attuazione della Direttiva UE 34/2013 ha introdotto nel bilancio l'obbligo di iscrivere gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società tra le attività o tra le passività dello stato patrimoniale, a seconda che il loro fair value alla data di riferimento del bilancio sia positivo o negativo. Il nuovo punto 11-bis del comma 1 dell'art. 2426 c.c. stabilisce che "gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value". Quindi, uno strumento finanziario derivato con fair value positivo, deve essere iscritto tra le attività, mentre un derivato con fair value negativo deve essere iscritto tra le passività.

Nel caso specifico, trattasi senza dubbio di un contratto di copertura di interessi passivi a tasso variabile generati da un finanziamento accesso nel 2016 con la Carisbo per € 7.500.000. Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato. Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1.

Al 31/12/2019 il valore market to market del contratto è risultato negativo per €. 142.846. L'iscrizione dello strumento derivato passivo viene esposta nella voce B 3) delle passività.

C IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, e risulta così composto:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	318.906	274.003	44.903
Unicredit	25.392	45.649	-20.257
C.C.F.S.	2.008.208	1.986.443	21.765
C/C postale	86.039	13.218	72.821
Unipol Banca	105.632	88.984	16.648
Cassa Risparmio di Cento	13	178.194	-178.181
Credit Agricole Cariparma	519.404	474.659	44.745
Banca Intesa S.p.A.	15.899.423	13.336.494	2.562.929
Arrotondamenti euro	1		1
Totale	18.963.018	16.397.644	2.565.374
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa Assegni			
Cassa contanti e valori	3.549	3.916	-367
Arrotondamenti euro			
Totale	18.966.567	16.401.560	2.565.007

D Ratei e risconti attivi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	231.000	154.000	77.000
Canone anticipato news letter + sito	483	1.252	-769
Canone anticipato macchina affrancatrice	-	224	-224
Canone programma autocad	120	118	2
Canone manutenzione varie	-	573	-573
Canone anticipato manutenzione ascensore	5.630	9.360	-3.730
Buoni pasto	8.700	8.700	-
Arrotondamenti euro	-	-1	1
Totale	245.933	174.226	71.707

PASSIVO
A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019
Capitale sociale	262.594	8.882	5.754	265.722	10.147	25	275.844
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 72 - 19/3/83	1.245.703			1.245.703			1.245.703
D.L. 185 - 29/11/2008	242.537.315			242.537.315			242.537.315
Riserva legale indivisibile	14.120.754	1.224.326		15.345.080	1.036.184	1	16.381.263
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	32.297.343	2.734.328		35.031.671	2.314.143		37.345.814
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	156.352		83.286	73.066		181.629	-108.563
Arrotondamenti unità di euro	2			2			2
Utile (perdita) d'esercizio	4.081.087	3.453.945	4.081.087	3.453.945	3.165.230	3.453.945	3.165.230
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1				1		1
Totale	302.045.535	7.421.481	4.170.127	305.296.889	6.525.705	3.635.600	308.186.994

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2019 di € 275.844 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C. C..

L'ammontare complessivo è variato rispetto l'anno precedente per effetto dell'ammissione di n° 393 nuovi soci e dalla cancellazione di n° 84 soci per recesso volontario dei medesimi.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2019 è di 10.644

III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2019 di € 243.783.018 risultano invariate.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 16.381.263, si è incrementata di € 1.036.184 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2018.

V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 37.345.814 è stata incrementata di € 2.314.143 nel corso del 2019 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2018.

La riserva per contributi in conto capitale di € 7.344.385 è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Negli esercizi 2017-2018-2019 non vi sono stati utilizzi delle riserve neppure a copertura di perdite.

VII - Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi

Rappresenta il valore degli strumenti derivati generati dall'accensione durante l'anno 2016 del mutuo con la Cassa di Risparmio in Bologna per il quale è stato stipulato un contratto di "tasso certo".

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (art. 2427, primo comma, n. 7-bis, C. C.).

Natura / Descrizione	Importo	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	275.844	B	275.844		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	16.381.263	B	16.381.263		
Riserve statutarie	44.690.201	B	44.690.201		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utile (perdita) d'esercizio	3.165.230	B	3.165.230		
Totale	308.295.556		308.295.556		
Quota non distribuibile	308.200.599		308.200.599		
Residua quota distribuibile	94.957		94.957		

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai Soci

B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2018	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2019
3 Strumenti finanziari derivati passivi	0	142.846			142.846
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.633.507		1.966.493
Arrotondamenti euro					
Totale	1.800.000	1.942.846	1.633.507		2.109.339

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Strumenti finanziari derivati passivi*

L'importo corrisponde al valore corrente di mercato del contratto di Interest Rate Swap di copertura degli interessi passivi a tasso variabile generati dal finanziamento acceso con Carisbo per € 7.500.000.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2019 il consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo prevedere un accantonamento di € 1.800.000 al fondo manutenzioni immobili.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Saldo iniziale	514.148	489.495	24.653
Utilizzo dell'esercizio	202.141	13.987	-188.154
Accantonamento dell'esercizio	35.979	38.640	-2.661
Arrotondamenti euro			
Saldo finale	347.986	514.148	-166.162

L'organico aziendale nel corso del 2019 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	8	9	-1
Operai			
Totale dipendenti	8	9	-1

In particolare nel corso del 2019 la figura del direttore amministrativo Francesco Oppi è andata in pensione ed è stato sostituito da Daniela Nicoletti.

D Debiti

D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.083.749	4.020.127	63.622
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	13.703.484	12.756.659	946.825
Sub totale	17.787.233	16.776.786	1.010.447
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	17.540.346	17.162.732	377.614
Arrotondamenti euro			
Totale	35.327.579	33.939.518	1.388.061

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 17.787.233 è ripartito su n° 3477 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 74.595,57 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 204 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 672 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
- n. 111 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
- n. 78 con giacenza tra € 15.000,01 e € 74.595,57 con tasso lordo 1,20%

b) depositi vincolati:

- n. 121 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
- n. 471 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2019 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2018 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n° 229 del 21.04.1999-12° e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,04.

Con riferimento al prestito infruttifero in conto immobili riclassificato fra i debiti oltre i 5 anni si precisa quanto segue: tali prestiti infruttiferi, che non maturano interessi, vengono resi ai soci assegnatari mediante il rimborso di una quota mensile pari al 40%, dal 2009 nella misura del 30% e da novembre 2012 nella misura del 20% della corrisposta di godimento, a decorrere dal primo mese di pagamento della corrisposta stessa, sino ad estinzione del prestito infruttifero versato.

Pertanto si ritiene più corretta la riclassificazione fra i debiti oltre i 5 anni sia in quanto tale prestito si incrementa annualmente per nuovi alloggi ristrutturati, sia in quanto non sono individuabili a priori le quote scadenti entro l'anno e/o entro i 5 anni.

Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2019.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019
Depositi liberi	3.644.510	3.778.505	4.088.815	4.020.127	4.083.749
Depositi vincolati	11.318.626	11.395.997	11.718.034	12.756.659	13.703.484
Totale depositi	14.963.136	15.174.502	15.806.849	16.776.786	17.787.233

L'andamento del prestito che negli anni ha registrato un progressivo anche se non significativo decremento a fronte delle sempre maggiori difficoltà nelle quali si sono trovati i nostri soci, ma ad iniziare dall'anno 2018 la tendenza è cambiata ed anche nel 2019 si evidenzia un incremento degli stessi.

D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.355.426	1.316.727	38.699
Totale debiti entro 1 anno	1.355.426	1.316.727	38.699
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	5.024.401	5.074.700	-50.299
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	10.385.012	11.689.857	-1.304.845
Totale debiti oltre l'anno	15.409.413	16.764.557	-1.355.144
Totale	16.764.839	18.081.284	-1.316.445

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2020. Il saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi è relativo ai mutui fondiari in essere.

D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno	618.080	1.161.362	-543.282
Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni			
Totale	618.080	1.161.362	-543.282

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 62.892

D.12 - Debiti tributari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
Erario c/rivalutazione TFR	1.710	294	1.416
IRES	14.124	0	14.124
Erario c/Iva	15.007	0	15.007
IRPEF	33.787	36.379	-2.592
Ritenute d'acconto	20.573	20.879	-306
Ritenute su prestiti soci	81.502	76.455	5.047
Addizionale Regionale	1.578	1.298	280
Addizionale Comunale	477	453	24
Altri	3.808	0	3.808
Arrotondamenti euro	0	1	-1
Totale	172.566	135.759	36.807

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
INPS	63.588	52.952	10.636
INAIL	0	0	0
Cooperlavoro	328	840	-512
Totale	63.916	53.792	10.124

D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	16.916	43.306	-26.390
Verso altri			
Dipendenti	38.394	34.995	3.399
Vari	56.336	77.091	-20.755
Arrotondamenti euro		-1	1
Totale entro l'anno	111.646	155.391	-43.745
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
Verso soci			
C/conduzioni centrali termiche	107.186	107.186	0
Verso altri			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Verso soci			
Assegnatari depositi in garanzia	2.031.853	1.948.176	83.677
Verso altri			
<i>Regione Emilia-Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	299.528	296.562	2.966
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	725.872	718.685	7.187
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	391.866	387.986	3.880
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	579.876	574.135	5.741
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	252.477	249.977	2.500
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	486.479	481.662	4.817
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	394.725	390.817	3.908
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	663.246	656.679	6.567
Arrotondamenti euro	-1	-1	0
Totale oltre l'anno	5.933.107	5.811.864	121.243
Totale	6.044.753	5.967.255	77.498

I debiti verso la Regione Emilia - Romagna per gli anni dal 2000 al 2003 si riferiscono a finanziamenti ricevuti sulla base della Legge 179/92. Tale norma prevede la restituzione dell'importo concesso a finanziamento, rivalutata con l'ISTAT, a partire dal trentacinquesimo anno successivo alla corresponsione del medesimo in quindici rate annuali.

E Ratei e risconti passivi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	84.831	88.748	-3.917
Quattordicesima mensilità	13.390	12.260	1.130
<i>Risconti passivi</i>			
Canoni di locazione	6.168	28.702	-22.534
Spese telefoniche	10.695	-	10.695
Arrotondamento euro		1	-1
Totale	115.084	129.711	-14.627

CONTI D'ORDINE

Fidejussioni

La Cooperativa presta fidejussione a favore della Cassa di Risparmio di Cesena e della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, nell'interesse dei soci assegnatari che, nei termini della convenzione, vengono finanziati dalla stessa banca per far fronte ai prestiti infruttiferi da versare al momento dell'assegnazione. L'importo complessivo di tali fidejussioni ammonta a € 3.185.865

La Cooperativa ha contratto polizze fideiussorie con la compagnia assicuratrice Unipol:

€ 132.030 a favore del Comune di Bologna a fronte di opere di urbanizzazione via Legnani.

€ 44.304 a favore del Comune di San Lazzaro per opere di urbanizzazione Idice.

€ 6.600.000 a favore della GEETIT per garanzia del contratto di gestione servizi di energia termica ed elettrica.

Garanzie ed impegni

Tutti i fabbricati della Cooperativa per i quali è stato acceso mutuo fondiario con gli Istituti di Credito, sono coperti da ipoteca a favore della Banca medesima come appresso indicato:

mutuo	originario di	€.	2.065.828	ipoteca di	€.	4.131.655	BANCA INTESA S.P.A.	
mutuo	"	"	€.	4.000.000	"	€.	8.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	1.600.000	"	€.	2.400.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	"	"	€.	5.000.000	"	€.	10.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
mutuo	"	"	€.	7.500.000	"	€.	15.000.000	BANCA INTESA S.P.A.
c/corrente	ipotecario disponibile							
non utilizzato		€	6.197.482	"	€.	12.394.966	BANCA INTESA S.P.A.	

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo risultante a seguito delle rivalutazioni effettuate ai sensi del D.L. 185/2008 è di € 349.795.199 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione Unipol al presunto valore di ricostruzione.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

Il conto economico è strutturato secondo le disposizioni dell'art. 2425 del Codice Civile; al suo interno non sono state effettuate compensazioni tra i diversi ricavi e costi affluiti.

A Valore della produzione

A 1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<u>Verso soci</u>			
Corrisposta di godimento	9.219.172	8.855.290	363.882
<u>Verso altri</u>			
Affitti beni strumentali	756.276	763.378	-7.102
Totale	9.975.448	9.618.668	356.780



Anche per l'anno 2019 è stata concessa ai soci una diminuzione della corrisposta per difficoltà economiche, a seguito di apposita richiesta corredata della documentazione ISEE.

A1 Attestazione dimostrativa della prevalenza ai sensi degli articoli 2512 e 2513 del codice civile

La cooperativa ha presentato in data 23/03/2005 domanda di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative come prescritto dall'articolo 2512 u.c. del codice civile ed è stata iscritta alla sezione delle Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione al n. A114154.

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi e delle prestazioni effettuate nei confronti dei soci e di quelle effettuate nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi attraverso l'attribuzione ai soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile del conto "CLIENTI", come segue:

- conti clienti riservati ai soci = mastro "2110010": conti dal n. 104 al n. 28400
- conti clienti riservati ai non soci = mastro "2110200": conti dal n. 99700 al n. 99999.

Analogamente, anche la voce "RICA VI" da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, risulta suddivisa nei conti:

- da "6010010 a 6010150" riservati ai soci
- da "6010400 a 6010500" riservati ai non soci

Dopo avere fornito le informazioni di cui sopra si procede alla dimostrazione della condizione di prevalenza che è documentata, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2513, comma 1, lettera a) del codice civile, dai sotto riportati dati contabili:

	Anno 2019	%	Anno 2018	%
Voce A1 a): verso soci	9.219.172	92,42	8.855.290	92,06
Voce A1 b): verso altri	756.276	7,58	763.378	7,94
Totale voce A1	9.975.448	100	9.618.668	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2019 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,42% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizi			
Manodopera e materiali per ristrutturazione straordinaria alloggi	0	463.650	-463.650
Lavori infissi	79.580	0	79.580
Costi per lavori straordinari agli immobili (incluso risparmio energetico)	362.139	2.081.155	-1.719.016
Beni strumentali	0	3.113	-3.113
Arrotondamenti euro	0	1	-1
Totale	441.719	2.547.919	-2.106.200

Si evidenzia che la voce relativa ai costi per lavori straordinari include anche una parte dei costi per servizi tecnici capitalizzati in funzione dell'incidenza percentuale dei lavori straordinari sul totale dei lavori svolti nell'anno.

In particolare la Cooperativa ha approfondito nel corso degli ultimi esercizi le tipologie di ristrutturazione tipicamente svolti sui propri immobili, identificandone in modo chiaro e condiviso con i propri responsabili fiscali le tipologie che effettivamente costituiscono un valore incrementale dell'immobile e quindi effettivamente straordinario, diversamente dalle manutenzioni che hanno carattere ordinario che la Cooperativa abitualmente imputa a costo nell'esercizio di competenza.

Nel 2019 il decremento è dovuto al fatto che non sono stati fatti cappotti sugli immobili.

A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	2.820	1.943	877
Lavori richiesti dai Soci	226.482	368.050	-141.568
Costi di gestione fatturati ai soci	1.958.191	1.913.684	44.507
Tassa ammissione socio	130.784	94.655	36.129
Penale rinuncia assegnazione	5.131	6.429	-1.298
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	413	2.272	-1.859
Rimborsi Assicurativi	12.838	11.484	1.354
Incasso spazi pubblicitari	10.945	4.430	6.515
Nolo sale riunioni	4.622	4.660	-38
Arrotondamenti euro		1	-1
Totale	2.352.226	2.407.608	-55.382
Contributi	18.000	456.493	-438.493
Totale	2.370.226	2.864.101	-493.875

Con riferimento alla informazioni richieste dalla Legge 124/2017 in merito ai contributi pubblici ricevuti, si precisa che l'importo di euro 18.000 si riferisce al contributo ricevuto dal Comune di Bologna per la pulizia dei muri imbrattati da graffiti su diversi nostri fabbricati, destinati alla concessione in godimento ai soci. Il contributo è stato incassato nel mese di maggio.

L'aumento degli incassi pubblicitari sono dovuti alla Festa dei 135 anni della Cooperativa Risanamento in cui molti fornitori hanno partecipato per pubblicizzarla.

B Costi della produzione

B 6 - Costi per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cancelleria e stampati	17.010	14.497	2.513
Carburanti	2.016	2.343	-327
Altre spese per il personale	148	1.261	-1.113
Arrotondamenti euro	1	1	-
Totale	19.175	18.102	1073

**B 7 - Costi per servizi**

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	1.503.015	3.854.364	-2.351.349
Aree ed urbanizzazioni	354	619	-265
Manutenzione automezzi	11.071	6.479	4.592
Manutenzione macchine ufficio	14.995	14.156	839
Manutenzione sede sociale	8.767	12.270	-3.503
Costi di gestione rifatturati ai soci	2.223.754	2.167.016	56.738
Costi mensa impiegati	16.016	17.324	-1.308
Visite mediche periodiche al personale	782	0	782
Corsi di formazione del personale	228	152	76
Opere e servizi per il personale	1.797	2.097	-300
Assicurazione fabbricati	80.697	80.697	0
Assicurazione R.C.T. lavori	7.144	9.000	-1.856
Assicurazioni varie	19.120	19.912	-792
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	27.745	29.628	-1.883
Bolli e francobolli	6.729	15.147	-8.418
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	64.864	72.745	-7.881
Emolumenti ai sindaci	10.522	11.520	-998
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	226.545	213.790	12.755
Rimborsi spese viaggi ai consiglieri	4.528	639	3.889
Gestione Coordinamento e commissione soci	4.242	5.089	-847
Costi servizi bancari	7.401	7.026	375
Certificazioni catastali e varie	13.007	20.011	-7.004
Gestione e aggiornamento sistema informativo	87.709	73.438	14.271
Spese di pubblicità	1.230	4.360	-3.130
Certificazione di bilancio L. 59	10.536	10.541	-5
Revisione legale	1.900	1.900	0
Certificazione ISO 9002	5.060	6.000	-940
Polizze fideiussorie	33.529	36.884	-3.355
Totale	4.393.287	6.692.804	-2.299.517

La spesa per manutenzione immobili comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione alloggi.

E' stato inserito tra le poste di bilancio la voce "polizze fideiussorie" trattasi della quota annuale relativa alla polizza a garanzia del contratto GEETIT.

La voce "compensi gettoni e rimborsi ai consiglieri" è così composta:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Gettoni di presenza sedute consigli, gruppi lavoro, indennità	201.723	185.922	15.801
Contributi previdenziali	24.822	27.868	-3.046
Totale	226.545	213.790	12.755

B 9 - Costi per il personale

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Stipendi	366.856	380.018	-13.162
Oneri sociali	98.285	102.148	-3.863
Trattamento di fine rapporto	35.979	38.640	-2.661
Totale	501.120	520.806	-19.686

Rispetto all'esercizio precedente nel mese di aprile 2019 il responsabile Amministrativo Oppi Francesco è andato in pensione.

Nell'ufficio tecnico tutto l'organico lavora full time.

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.662	1.662	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	598.504	577.535	20.969
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	0
Totale	620.166	599.197	20.969

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali si riferisce alla quota relativa alle spese sostenute per l'aggiornamento del software il cui importo totale è esposto nelle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software".

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 540.389 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.440 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 1.675 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 11 - Variazione rimanenze materie prime

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Totale	0	0	0

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.800.000	0
Totale	1.800.000	1.800.000	0

L'importo accantonato è teso a ricostituire il fondo per rischi ed oneri a seguito dell'utilizzo effettuato nel corso dell'anno.

B 14 - Oneri diversi di gestione

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cosap - Passi Carrai	5.060	5.054	6
Tassa rifiuti urbani	4.474	4.474	0
Consorzio Bonifica Renana	7.862	7.947	-85
I.M.U.	160.576	163.421	-2.845
Quote associative ordinarie Legacoop	48.662	38.164	10.498
Vidimazioni libri sociali	435	535	-100
Spese condominio Via Farini	4.904	4.590	314
Deposito bilancio	332	333	-1
Varie di amministrazione e abbonamenti	8.593	3.275	5.318
Assemblee e comunicati ai soci	2.407	3.272	-865
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	27.017	25.257	1.760
Costi di gestione delle sale riunioni	16.700	17.459	-759
Erogazioni liberali	2.489	2.239	250
Contributo ispezione annuale Ministero	357	1.963	-1.606
Sopravvenienze e insussistenze passive	3.063	184	2.879
Costi di gestioni condominiali	59.874	97.974	-38.100
Imposta sostitutiva e di registro beni in leasing	163.994	0	163.994
Totale	516.799	376.141	140.658

Si precisa che gli alloggi di civile abitazione assegnati ai Soci che li utilizzano come abitazione principale sono stati esonerati dal pagamento dell'I.M.U. a TASI avendo il Governo recepito la richiesta di riconoscere le abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assimilate alle abitazioni principali. La quota I.M.U. a carico dell'anno è pertanto relativa ai beni strumentali e agli alloggi non assegnati.

La diminuzione dei costi di gestione condominiali è dovuta al fatto che nel 2019 sono stati assegnati un maggior numero di appartamenti.

C Proventi ed oneri finanziari
C 15 - Proventi

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
c) proventi da partecipazioni in società			
C.C.F.S.	0	0	0
Totale	0	0	0

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
d) Proventi diversi dai precedenti - altri			
- Interessi attivi bancari	44	1.409	-1.365
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi attivi di mora	0	93	-93
- Interessi attivi diversi	0	195	-195
- Deposito consortile	22.000	21.747	253
Arrotondamenti euro	0	-1	1
Totale	22.044	23.443	-1.399

L'incremento degli interessi sul deposito consortile è dovuto ad un tasso più favorevole concordato sui depositi vincolati.

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Da altri			
- Interessi passivi di c/c bancario	15.373	21.401	-6.028
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	433.161	459.951	-26.790
- Interessi verso prestiti da soci	314.537	293.018	21.519
- Interessi passivi diversi	131.628	37.199	94.429
Arrotondamenti euro			
Totale	894.699	811.569	83.130

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto al maggior versamento del prestito da parte dei soci e l'incremento degli interessi passivi diversi sono dovuti agli interessi pagati alla società di leasing Mediocredito per il riscatto del contratto di *lease back* sui locali commerciali, operazione avvenuta nel mese di luglio.

Imposte dell'esercizio

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.005.301	-875.610	-129.691
Bonus ristrutturazione	0	+25.616	-25.616
Bonus energetico	+161.999	+134.844	+27.155
Totale IRES netta di competenza	-843.302	-715.150	-128.152
IRES	-843.302	-715.150	-128.152
IRAP	-32.418	-36.444	+4.026
Imposte esercizi precedenti	-23.241	-29.973	+6.732
Totale	-898.961	-781.567	-117.394

L'IRES è determinata applicando l'aliquota ordinaria del 24,00% sul 43% dell'utile di esercizio in ossequio alle disposizioni che regolano il regime fiscale delle Cooperative, nonché sulle poste indeducibili del conto economico.

Grazie al bonus energetico dovuto all'esecuzione dei cappotti in sei fabbricati, si ottiene un recupero di imposta di € 161.999 per la durata di dieci anni.

L'IRAP riferita alla gestione degli immobili abitativi (attività istituzionale) è calcolata sulla base dell'art. 10 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446.

L'IRAP riferita all'attività commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446, è determinata con riferimento ai componenti positivi e negativi relativi alla gestione degli immobili di natura commerciale includendo i costi comuni nella misura pari al rapporto tra i componenti positivi di origine commerciale ed il totale del Valore della Produzione di cui alla voce A) del Conto Economico del bilancio di esercizio.

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società – art. 2427, n. 18 del Codice Civile.

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

**Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società – art. 2427, n. 19 del Codice Civile.**

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Patrimoni destinati a uno specifico affare – art. 2427, n. 20 del Codice Civile

Nulla da rilevare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare – art. 2427, n. 21 del Codice Civile

Nulla da rilevare.

Operazioni realizzate con parti correlate – art. 2427, n. 22 bis del Codice Civile

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non sono state effettuate operazioni con parti correlate che non siano state svolte a normali condizioni di mercato.

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale – art. 2427, n. 22 ter del Codice Civile

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Compensi agli organi Societari e alla Società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati i seguenti compensi:

Amministratori (gettoni presenza, indennità di carica, rimborso spese e oneri contributivi aziendali)	226.545
Collegio Sindacale	10.522
Società di revisione legale dei conti	1.900
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	<u>10.536</u>
Totale	249.503

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

Il 2020 vedrà la Cooperativa impegnata nell'assegnazione degli alloggi ed alla loro manutenzione.

Al fine di poter indirizzare e sostenere la spesa per la manutenzione ordinaria, e conseguentemente di contenere le richieste agli assegnatari, nella partecipazione alle spese di ristrutturazione degli alloggi che vengono posti a bando, anche quest'anno il Consiglio d'Amministrazione intende intervenire, di norma, solo sugli alloggi e procedendo alle opere di manutenzione straordinaria che risultassero strettamente necessarie per una corretta manutenzione del patrimonio immobiliare. Su quest'ultimo argomento si ricorda come nel Progetto di Bilancio Triennale l'Assemblea ha votato un intervento straordinario a favore di un gruppo di appartamenti che, considerato lo stato in cui sono stati rilasciati, non potevano nemmeno essere proposti nei bandi senza una, preventiva, rigorosa, oltre che dignitosa, opera di immediato miglioramento.

Come si ricorderà nel corso del 2016 la Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la GEETIT che è una Energy Service Company (ESCO) per la gestione dei servizi di energia termica ed elettrica integrati per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato. Le opere sono iniziate nel corso dell'anno 2017 e ultimate nel 2018.

Nel corso dell'Esercizio 2018 sono stati eseguiti interventi sulle facciate degli immobili, tenendo conto delle norme comunali previste per tali interventi e delle norme in materia di risparmio energetico che hanno consentito un beneficio fiscale e nel 2019 sono stati ultimati. E' incominciata la sostituzione degli infissi a risparmio energetico in due fabbricati, Via Napoli e Via Ferrara che proseguiranno anche nell'anno 2020 dove saranno previsti ulteriori lavori.

Per il 2018 e per il 2019 abbiamo avuto riconoscimento del beneficio fiscale sul risparmio energetico, rimane un tema importantissimo per la sopravvivenza delle Cooperative tutte, ma in particolare delle Cooperative a proprietà indivisa, la normativa nazionale che favorisce apparentemente il risparmio depositato presso le banche, in contrasto con il risparmio depositato presso le Cooperative. È quindi fondamentale ricordare, a tutti i Soci risparmiatori, che esiste una garanzia assoluta, non gestibile o esigibile, neppure dal Consiglio d'Amministrazione, che li tutela in modo completo sui fondi depositati in libretti di risparmio della Cooperativa Risanamento.

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.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

L'esercizio 2019 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 3.165.230, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 949.569 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 94.957 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 2.120.704 alla riserva straordinaria indivisibile.

* * * * *

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa, Rendiconto Finanziario, rappresenta in modo vero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente - f.to Renato Rimondini

**COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE ED IL
RISAMENTO DI CASE PER LAVORATORI
IN BOLOGNA - SOCIETA' COOPERATIVA**

RENDICONTO FINANZIARIO

PERIODO	01/01/2019 - 31/12/2019	01/01/2018 - 31/12/2018
A) Liquidità finanziaria a breve iniziale	16.401.560,00	14.671.494,00
Utile	3.165.230,00	3.453.945,00
(Incrementi Immobilizzazioni)	(441.719,00)	(2.547.919,00)
Ammortamenti	600.166,00	579.197,00
Accantonamenti	1.800.000,00	1.800.000,00
Accantonamenti TFR	35.979,00	38.640,00
B) Autofinanziamento	5.159.656,00	3.323.863,00
(Increm.to)/Decrem.to Rimanenze	0,00	0,00
(Increm.to)/Decrem.to Crediti Commerciali	215.333,00	92.031,00
(Increm.to)/Decrem.to Altre Attività	487.545,00	930.237,00
Increm.to/(Decrem.to) Debiti Commerciali	(543.282,00)	(41.817,00)
Increm.to/(Decrem.to) Altre Passività	(1.342.160,00)	(2.272.756,00)
C) (Increm.to)/Decrem.to CCN	(1.182.564,00)	(1.292.305,00)
(Investimenti immobilizz.immateriali)	1.662,00	1.662,00
(Investimenti immobilizz.materiali)	(969.398,00)	(6.193,00)
(Investimenti immobilizz.finanziarie)	0,00	0,00
D) Attività d'investimento	(967.736,00)	(4.531,00)
Incremento/(decremento) Capitale Sociale	10.122,00	3.128,00
Incremento/(decremento) Riserve	(285.247,00)	(205.719,00)
Incremento/(decremento) finanziamenti a M/L	(1.355.144,00)	(1.567.923,00)
Incremento/(decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	0,00	(2.594,00)
Fondo TFR	(202.141,00)	(13.987,00)
E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine	(1.832.410,00)	(1.787.095,00)
Incremento/(decremento) Prestiti soci entro l'anno	63.622,00	(68.687,00)
Incremento/(decremento) Prestiti soci oltre l'anno	946.825,00	1.038.625,00
Incremento/(decremento) Prestiti soci infurtifero in c/immobili	377.614,00	520.196,00
F) Flusso di cassa da prestito sociale	1.388.061,00	1.490.134,00
G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)	2.565.007,00	1.730.066,00
H) Liquidità finanziaria a breve finale	18.966.567,00	16.401.560,00



Assemblea Generale Ordinaria

SCHEDA DA UTILIZZARE PER IL VOTO MEDIANTE CORRISPONDENZA

VOTAZIONE DEI SEGUENTI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

• **Nomina del Presidente dell'assemblea;**

GUERRIERO GIOVANNA FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

• **Nomina del Segretario dell'assemblea,**

DANIELA NICOLETTI FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO
(Responsabile Amministrazione)

• **Nomina degli scrutatori;**

Effettivi

Carbone Teresina FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Dall'Olio Daniela FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Guermandi Armando FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Lodi Maria Grazia FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Piana Giuseppe FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Supplente

Emilio Beghelli FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

6. Assegnazione alla Società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2020-2022;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

7. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2020, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

8. Conferma, per l'anno 2020, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

9. Conferma degli emolumenti al Collegio Sindacale, per il triennio 2020-2022, secondo le tariffe professionali.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO



Convocazione assemblea



I Soci della “Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna – società cooperativa” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 28 giugno 2020 alle ore 23.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di sabato 24 ottobre 2020 alle ore 9.00, presso il Circolo Arci Benassi – Viale Cavina 4, Bologna per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2019, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
 2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;
 3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;
 4. Elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
 5. Elezione dei componenti il Collegio Sindacale;
 6. Assegnazione alla Società di revisione **Ria Grant Thornton S.p.A.** dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2020-2022;
 7. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2020, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;
 8. Conferma, per l'anno 2020, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.
 9. Conferma degli emolumenti al Collegio Sindacale, per il triennio 2020-2022, secondo le tariffe professionali.
- Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 28 marzo 2020.

N.B. i consiglieri da eleggere sono quindici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi sette di ciascuna categoria. Il quindicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.

In Assemblea i Soci debbono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a Socio o di tessera da Socio e di un valido documento di riconoscimento.

La normativa di emergenza per l'epidemia coronavirus ha introdotto modifiche temporanee delle quali si è tenuto conto per la convocazione e le modalità di svolgimento dell'assemblea. La Cooperativa informerà tempestivamente i Soci nel caso di ulteriori novità. Quindi ai sensi dell'art. 106, 2° comma del DL 18.2020 convertito con la Legge 27.2020 è quindi consentito ai soci, in alternativa alla partecipazione fisica alla assemblea, di procedere con il voto mediante corrispondenza utilizzando le schede elettorali che dovranno essere consegnate in busta chiusa con allegata copia del documento d'identità. Dette schede sono a disposizione dei Soci presso le sale riunioni delle Commissioni Soci, la sede, sul sito internet e su Tribuna dei Soci. La consegna potrà avvenire mediante servizio postale o mediante consegna a mano. Dette buste dovranno pervenire presso la sede della

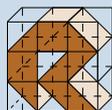
Cooperativa il giorno precedente la data dell'assemblea, nei normali orari di ufficio.

Si ricorda che i voti espressi per l'assemblea di prima convocazione, 28 giugno 2020, comportano partecipazione unicamente a tale assemblea da parte del votante. Pertanto, nel caso in cui non venisse raggiunto il quorum per la validità della prima convocazione, per prendere parte alla assemblea in seconda convocazione, 24 ottobre 2020, il Socio dovrà nuovamente inviare il proprio voto per corrispondenza, nelle stesse forme previste per la assemblea di prima convocazione. Lo scrutinio dei voti espressi in assemblea e quelli ricevuti per corrispondenza avverranno il primo giorno lavorativo successivo alla riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa, con l'opera degli scrutatori eletti in assemblea e mediante le schede del voto per corrispondenza.

Al fine di rispondere ad ogni dubbio sulla formulazione del bilancio e allegati, l'ufficio amministrativo risponderà alle domande provenienti dai Soci per posta elettronica o telefonicamente.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Renato Rimondini





LISTE CANDIDATI AL C.d.A DELLA COOPERATIVA RISANAMENTO - TRIENNIO 2020-2022

LISTA CANDIDATI SOCI ASSEGNATARI

Cognome Nome	
Bertoni Davide	
Bettini Monica	
Consoli Leonardantonio	Consigliere uscente
D'Alessandro Paride	Consigliere uscente
Fontana Emanuele	
Forato Cinzia	
Fusca Leonardo	
Giordani Massimo	Consigliere uscente
Grieco Luciana	
Guerriero Giovanna	Vice presidente uscente
Iovine Giovanni	
Lotti Letizia	
Mantovani Michele	
Scaletti Stefania	
Trombetti Luciano	Consigliere uscente
Ughi Maria Grazia	Consigliere uscente

LISTA CANDIDATI SOCI NON ASSEGNATARI

Cognome Nome	
Bresciani Dario	Consigliere uscente
Gamberi Claudio	
Gandolfi Elisa	
Graziano Emanuela	
Lolli Riccardo	
Lorenzini Luca	Consigliere uscente
Manfredi Manuel	
Nanni Andrea	Consigliere uscente
Nanni Franco	
Rimondini Renato	Presidente uscente
Tarozzi Ermanno	
Villani Piero	Consigliere uscente

SI POTRANNO ESPRIMERE UN MASSIMO DI 7 (SETTE) PREFERENZE PER OGNI SINGOLA LISTA DI CANDIDATI (PENA ANNULLAMENTO DELLA RELATIVA LISTA)

Convocazione assemblea



I Soci della “Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna – società cooperativa” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 28 giugno 2020 alle ore 23.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di sabato 24 ottobre 2020 alle ore 9.00, presso il Circolo Arci Benassi – Viale Cavina 4, Bologna per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2019, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
 2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;
 3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;
 4. Elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
 5. Elezione dei componenti il Collegio Sindacale;
 6. Assegnazione alla Società di revisione **Ria Grant Thornton S.p.A.** dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2020-2022;
 7. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2020, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;
 8. Conferma, per l'anno 2020, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.
 9. Conferma degli emolumenti al Collegio Sindacale, per il triennio 2020-2022, secondo le tariffe professionali.
- Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 28 marzo 2020.

N.B. i consiglieri da eleggere sono quindici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi sette di ciascuna categoria. Il quindicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.

In Assemblea i Soci debbono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a Socio o di tessera da Socio e di un valido documento di riconoscimento.

La normativa di emergenza per l'epidemia coronavirus ha introdotto modifiche temporanee delle quali si è tenuto conto per la convocazione e le modalità di svolgimento dell'assemblea. La Cooperativa informerà tempestivamente i Soci nel caso di ulteriori novità. Quindi ai sensi dell'art. 106, 2° comma del DL 18.2020 convertito con la Legge 27.2020 è quindi consentito ai soci, in alternativa alla partecipazione fisica alla assemblea, di procedere con il voto mediante corrispondenza utilizzando le schede elettorali che dovranno essere consegnate in busta chiusa con allegata copia del documento d'identità. Dette schede sono a disposizione dei Soci presso le sale riunioni delle Commissioni Soci, la sede, sul sito internet e su Tribuna dei Soci. La consegna potrà avvenire mediante servizio postale o mediante consegna a mano. Dette buste dovranno pervenire presso la sede della

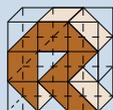
Cooperativa il giorno precedente la data dell'assemblea, nei normali orari di ufficio.

Si ricorda che i voti espressi per l'assemblea di prima convocazione, 28 giugno 2020, comportano partecipazione unicamente a tale assemblea da parte del votante. Pertanto, nel caso in cui non venisse raggiunto il quorum per la validità della prima convocazione, per prendere parte alla assemblea in seconda convocazione, 24 ottobre 2020, il Socio dovrà nuovamente inviare il proprio voto per corrispondenza, nelle stesse forme previste per la assemblea di prima convocazione. Lo scrutinio dei voti espressi in assemblea e quelli ricevuti per corrispondenza avverranno il primo giorno lavorativo successivo alla riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa, con l'opera degli scrutatori eletti in assemblea e mediante le schede del voto per corrispondenza.

Al fine di rispondere ad ogni dubbio sulla formulazione del bilancio e allegati, l'ufficio amministrativo risponderà alle domande provenienti dai Soci per posta elettronica o telefonicamente.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Renato Rimondini





ISANAMENTO Soc. Coop. dal 1884

Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna

Scheda per l'elezione del "Collegio Sindacale"

Presidente Collegio sindacale

TRENTI Giorgio

Presidente uscente

Esprimere (1) una preferenza

Sindaci

FERRARI Alberto

Sindaco uscente

GAETANO Serafino

LAVALLE Giuseppe

PEZZI Francesco

Sindaco uscente

SEMERARO Maura

Esprimere (2) due preferenze



Convocazione assemblea



I Soci della “Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna – società cooperativa” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 28 giugno 2020 alle ore 23.00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di sabato 24 ottobre 2020 alle ore 9.00, presso il Circolo Arci Benassi – Viale Cavina 4, Bologna per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2019, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
 2. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, della Nota Integrativa e del Rendiconto Finanziario;
 3. Approvazione della relazione del Consiglio di Amministrazione;
 4. Elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
 5. Elezione dei componenti il Collegio Sindacale;
 6. Assegnazione alla Società di revisione **Ria Grant Thornton S.p.A.** dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2020-2022;
 7. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto della percentuale di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2020, a sfrattati e giovani coppie pari al 15% degli alloggi e per soci mai stati assegnatari di un alloggio della Cooperativa Risanamento pari al 5% degli alloggi;
 8. Conferma, per l'anno 2020, dell'importo del gettone di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/6 dello Statuto, di euro 90,00 lordi, importo invariato da anni.
 9. Conferma degli emolumenti al Collegio Sindacale, per il triennio 2020-2022, secondo le tariffe professionali.
- Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 28 marzo 2020.

N.B. i consiglieri da eleggere sono quindici scelti fra i Soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi sette di ciascuna categoria. Il quindicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.

In Assemblea i Soci debbono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a Socio o di tessera da Socio e di un valido documento di riconoscimento.

La normativa di emergenza per l'epidemia coronavirus ha introdotto modifiche temporanee delle quali si è tenuto conto per la convocazione e le modalità di svolgimento dell'assemblea. La Cooperativa informerà tempestivamente i Soci nel caso di ulteriori novità. Quindi ai sensi dell'art. 106, 2° comma del DL 18.2020 convertito con la Legge 27.2020 è quindi consentito ai soci, in alternativa alla partecipazione fisica alla assemblea, di procedere con il voto mediante corrispondenza utilizzando le schede elettorali che dovranno essere consegnate in busta chiusa con allegata copia del documento d'identità. Dette schede sono a disposizione dei Soci presso le sale riunioni delle Commissioni Soci, la sede, sul sito internet e su Tribuna dei Soci. La consegna potrà avvenire mediante servizio postale o mediante consegna a mano. Dette buste dovranno pervenire presso la sede della

Cooperativa il giorno precedente la data dell'assemblea, nei normali orari di ufficio.

Si ricorda che i voti espressi per l'assemblea di prima convocazione, 28 giugno 2020, comportano partecipazione unicamente a tale assemblea da parte del votante. Pertanto, nel caso in cui non venisse raggiunto il quorum per la validità della prima convocazione, per prendere parte alla assemblea in seconda convocazione, 24 ottobre 2020, il Socio dovrà nuovamente inviare il proprio voto per corrispondenza, nelle stesse forme previste per la assemblea di prima convocazione. Lo scrutinio dei voti espressi in assemblea e quelli ricevuti per corrispondenza avverranno il primo giorno lavorativo successivo alla riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa, con l'opera degli scrutatori eletti in assemblea e mediante le schede del voto per corrispondenza.

Al fine di rispondere ad ogni dubbio sulla formulazione del bilancio e allegati, l'ufficio amministrativo risponderà alle domande provenienti dai Soci per posta elettronica o telefonicamente.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – Renato Rimondini



Sintesi dei 28 candidati

SOCI ASSEGNATARI



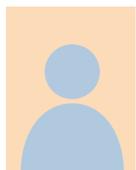
BERTONI Davide

Nato a Bologna il 18/10/1980, socio assegnatario e residente nel quartiere San Vitale/San Donato. Diploma di Ragioneria e Perito Commerciale presso ITC E. Mattei di San Lazzaro di Savena. Laurea in Scienze Politiche e Relazioni Internazionali presso Università di Bologna. Laurea Magistrale in Antropologia Culturale ed Etnologia presso Università di Bologna. Attività attuale prevalente di amministratore di condominio libero professionista con studio professionale a Bologna, oltre a ricoprire l'incarico di socio responsabile amministrativo di azienda cooperativa con attività di organizzazione e allestimento eventi culturali a Bologna. Esperienze professionali pregresse presso studi amministrativi condominiali e istituti bancari.



BETTINI Monica

Nata a Bologna il 02/11/1964, residente a Bologna in via Marini 1. Ho il diploma di maturità scientifica al Liceo "Sabin" di Bologna, conseguito nel 1982. Sono in possesso di un attestato di partecipazione al corso "Practitioner di PNL" Programmazione Neurolinguistica, Tecniche di Comunicazione, settembre 2012. Ho altresì un attestato di Operatore Olistico specializzato in tecniche di massaggio psico-corporee, giugno 2018. Dal marzo 2003 sono impiegata, con mansioni di Team Leader presso Unisalute SpA, operante nel settore delle polizze malattia e infortuni. L'agenzia appartiene al gruppo assicurativo UnipolSai. Ho una buona conoscenza della lingua tedesca. Le mie competenze informatiche: PC IBM, Sistema Windows, programmi di videoscrittura Word, Foglio elettronico Excel, Internet, Posta elettronica, Pec. Per indole e per formazione ho un atteggiamento di solidarietà nei confronti di chi mi sta accanto, in modo particolare verso le persone anziane che spesso versano in uno stato di solitudine. Ritengo che il contatto e la parola siano strumenti fondamentali per stimolare le risorse personali e creare ambienti in cui la convivenza tra le persone sia più armoniosa possibile.



CONSOLI Leonardantonio

Nato a S. Vito Chietino (CH) il 25 dicembre 1946 – residente a Bologna in Via Salgari 11. Diploma di perito industriale conseguito nel 1966 presso l'ITIS di Taranto – lingua inglese e sistemi informatici correnti - Socio assegnatario - diversi mandati come responsabile di Commissione territoriale Pilastro- – Ho svolto attività di collaborazione e supporto con l'Ufficio Tecnico interno – Consigliere Uscente. Ripropongo la mia candidatura per il prossimo mandato.



D'ALESSANDRO Paride

Nato a Pescara il 09/06/1976 – Titolo di studio: Maturità scientifica e Laurea quinquennale in Ingegneria Informatica (Vecchio Ordinamento) - Attività lavorativa: Tecnico commerciale presso Beckhoff Automation (dal 2014 a oggi); Marketing product expert presso Schneider Electric (2007-2014); Application Engineer presso Nuovamacut (2004-2007) Capacità e competenze tecniche: Attitudine al lavoro di team maturata negli anni grazie alla continua interazione con clienti dalle diverse esigenze. Capacità organizzative e di supporto tecnico/commerciale sviluppate negli anni nell'attività di Application Engineer. Partecipazione al Corso per Consiglieri di Amministrazione "La Buona Governance Cooperativa" presso LegaCoop Emilia Romagna (2018-19). Consigliere Cooperativa Risanamento (dal 2017 a oggi).

SOCI ASSEGNATARI



FONTANA Emanuele

Nato a Bologna il 13-09-1966 - Residente in Via G. Pacchioni, 16
 Titolo di Studio : Perito Agrario conseguito nel 1985 presso l'ITAS Arrigo Serpieri di Bologna.

Ex istruttore di Judo e servizio militare assolto come Ufficiale di Complemento.
 Ho sempre lavorato nel campo dei trasporti occupandomi di tutte le fasi del processo.
 Attualmente lavoro presso Rete Ferroviaria Italiana nel settore commerciale di Programmazione e Controllo. Buona conoscenza del pacchetto Office



FORATO Cinzia

Nata a Bologna 11/09/1958, Residente a Casalecchio in via Martiri di Piazza Fontana 3

Diploma in Ragioneria e Perito Commerciale presso l'Istituto Tecnico "Pier Crescenzi" di Bologna,

anno1977. Uscita dal "Pier Crescenzi" ho iniziato a lavorare alla Cassa di Risparmio, poi nell'attuale sede di lavoro.

Dal 1984 sino ad oggi lavoro come cassiera presso il Circuito Cinema di Bologna.

Lingue parlate: francese e inglese. Le competenze informatiche sono legate all'utilizzo personale del PC.

Componete della Commissione Soci Casalecchio di Reno, anni 1982-84. Mio padre, Franco, è stato dipendente della Cooperativa per 36 anni in qualità di uscere, rendendo il mio legame con la Società particolarmente forte e di interesse.



FUSCA Leonardo

Da oltre 25 anni conosco la Cooperativa Risanamento che reputo una realtà riconosciuta e di grande valore.

Sono socio e assegnatario per cui mi sento di dire che fare parte di questa realtà e spendere il mio tempo per dare

il mio contributo ai fini di migliorarla e farla crescere sarebbe un onore e un piacere.

Vorrei fare in modo che tra la cooperativa e i soci ci sia maggiore chiarezza e trasparenza, comunicazione diretta per farci sentire parte di una grande famiglia. Dare maggiore sicurezza e risparmio da persone competenti e fidate.



GIORDANI Massimo

Sono nato a Bologna il 30 maggio 1959 dove ho conseguito la laurea in lettere. Dopo alcuni anni di lavoro nell'editoria e successivamente in un'importante libreria cittadina, mi sono dedicato alla comunicazione per varie aziende nei settori informatico, immobiliare, giuridico, dei servizi e dell'amministrazione condominiale.

In tale veste ho sviluppato e gestito alcuni siti web e pagine social. Sono iscritto all'Ordine Nazionale dei Giornalisti dal 1988, possiedo le certificazioni informatiche ECDL Core ed ECDL Advanced e nel 2016 ho conseguito il diploma di Amministratore di Condominio. La mia famiglia è socia della Risanamento dal 1923 ed io sono assegnatario dal 1994. Nel triennio 2017-2020 sono stato eletto nel CdA della Cooperativa e nel comitato di redazione della "Tribuna", sulle cui pagine ho regolarmente scritto. In questi anni ho partecipato regolarmente ai Consigli di Amministrazione, frequentato il corso Lega Coop sulla Buona governance cooperativa (2018-19), partecipato a varie riunioni in Regione sui temi della casa, e all'incontro con il comitato "Rigenerazione No Speculazione" che vigila sui Prati di Caprara. Singolarmente ho rappresentato la Cooperativa presso le Poste Italiane (giugno 2019), all'Istruttoria Pubblica sul Disagio Abitativo a Bologna (20/21 settembre 2019), dove ho presentato una relazione a nome della Cooperativa, e al convegno internazionale Abitare Collaborare. Bologna_Barcellona: un dialogo sul futuro, l'abitare e le città", 8 novembre 2019. Mi occupo con regolarità della consegna degli alloggi ai soci insieme ai membri dell'ufficio tecnico.



GRIECO Luciana

Co-fondatrice dello studio legale Grieco Pelino Avvocati è avvocato esperto sia di diritto alla protezione dei dati personali, alla privacy e più in generale di diritto delle nuove tecnologie sia di diritto civile e del lavoro.

Fornisce assistenza stragiudiziale e contenziosa in sede giurisdizionale e giustiziale avanti ad autorità indipendenti, ha inoltre una particolare attenzione alle procedure di soluzione alternativa delle controversie (ADR). Nel settore del diritto del lavoro presta la sua assistenza sia sul versante datoriale sia su quello del lavoratore. È in grado di fornire un'assistenza completa e integrata al mondo dell'impresa anche sotto il profilo della sicurezza informatica. In ambito ICT si occupa, ad esempio, di data breach (violazione dei dati), protezione dei dati personali nel marketing, IoT, tutela dei dati relativi alla salute in strutture sanitarie, cloud computing, sistemi avanzati di videosorveglianza, protezione dei dati personali su piattaforme social, tutela dei dati personali nei luoghi di lavoro, controlli su posta elettronica e Internet, indicizzazione su motori di ricerca e diritto all'oblio. Docente in corsi e seminari, svolge attività di consulenza e formazione a professionisti e aziende sulle novità giuridiche introdotte dal GDPR (Reg. UE 2016/679), relatrice in eventi in materia di tutela dei dati, autrice di articoli divulgativi, è co-autrice di un volume monografico edito da Giuffrè sulla disciplina della privacy.



GUERRIERO Giovanna

Nata a Bologna, ho il diploma di scuola media superiore. Lingua straniera francese parlato e scritto, ho conoscenze informatiche, ed attualmente sono una pensionata statale.

Nel passato, ho svolto la mia attività nel Comune di Bologna in qualità di Insegnante, poi nel settore amministrativo dell'Ist. O. Belluzzi di Bologna e presso la Direzione Provinciale del Tesoro.

Sono sempre stata nel campo del sociale essendo Presidente, Segretaria di varie Associazioni. Il mio più grande impegno è quello di essere la Presidente della Consulta Handicap del Comune di Bologna dal 2004, oltre che collaborare con tante altre realtà collegate a questo settore sia a livello di Città Metropolitana che di Regione, in vari tavoli di lavoro.

Le tematiche importanti relative a scuola-lavoro, casa, mobilità, sanità e welfare sono quelle che più seguono sia per handicap che per anziani, i rapporti con i servizi sociali e gli assessorati sono in continua evoluzione.

Dal 2014 al 2017 ho fatto parte all'interno della Cooperativa Risanamento della Commissione "Zanardi" in qualità di responsabile e referente, da Maggio 2017 sono vice-presidente della medesima Cooperativa, dedicandomi al sociale ed ai rapporti con le Commissioni.



IOVINE Giovanni

Nato a Castelmauro (CB) il 25/03/1954, residente a Bologna in via Giuseppe Bentivogli n. 29.

Sono in possesso della maturità classica, conseguita presso il liceo "Giannone" di Benevento nel 1972. Corso biennale

di formazione per "Educatore professionale", nel 1989. Dal 1981 sino al pensionamento avvenuto nel dicembre 2018, ho lavorato presso l'associazione "Alise" di Bologna che opera nel settore dell'handicap.

Conosco la lingua francese e le mie competenze informatiche sono legate all'utilizzo personale del PC.

Non ho ricoperto nessun incarico presso la Cooperativa. Sono assegnatario dal 2001 nell'abitazione dove risiedo a tutt'oggi. La mia esperienza lavorativa come educatore mi ha sempre reso sensibile alle dimensioni associative. Ritengo di potere mettere a disposizione della Cooperativa e dei suoi soci la mia esperienza nel settore dell'handicap e della solidarietà. La "Risanamento" dispone di diversi spazi comuni che possono essere, se adeguatamente ristrutturati, luoghi di condivisione e solidarietà.



LOTTI Letizia

Nata a Bologna il 20/01/1964 abito a Bologna in Via Zaccherini Alvisi n. 29. Diploma di Perito Agrario Istituto Tecnico A. Serpieri anno 1983, Master di secondo livello Alma Mater Studiorum Università di Bologna Facoltà di Giurisprudenza

Sicurezza e Prevenzione nell'ambiente di lavoro anno 2009. Nel corso della mia esperienza ho approfondito la conoscenza dell'edilizia del Quartiere S. Vitale in particolare le abitazioni della Cirenaica, conosco la Cooperativa Risanamento dagli anni '70. Figlia di un socio fin dagli anni 1970 e successivamente assegnatario, di una casa in Via Palmieri per trenta anni. Al termine degli anni 80 sposandomi con un ex presidente della cooperativa Gabriele Negrini ho conosciuto la natura nascosta della cooperativa. Nello svolgimento della mia professione ed in qualità di rappresentate del mio ordine, ho contatti con Enti Pubblici e Privati ed Amministrazioni. Ho deciso di candidarmi per mettere a disposizione della Cooperativa Risanamento la mia esperienza, ritenendo la Risanamento una patrimonio unico costituito dai soci e dal patrimonio edilizio nel grande ideale della proprietà indivisa, un capitale unico.

SOCI ASSEGNATARI



MANTOVANI Michele

Nato a Bologna il 26/05/1963, residente a Bologna in via G. Pacchioni 13. Diploma di maturità scientifica Liceo "Sabin", anno 1982. Laurea in Architettura presso l'Università di Firenze nel 1991. Iscritto all'Albo degli architetti di Bologna

ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Bologna. Pubblicazioni: collaborazione al testo "Oltre la polvere del tempo" pubblicato dalla Cooperativa Risanamento in occasione dei 120 anni di vita; "L'azienda abitabile" scritto con il dott. Andrea Fiorenza e con l'arch. Carla Angeloni; "Strategie operative per una CTU efficace"; "Dentro le case. Oltre le cose", un libro da me pensato e pubblicato per descrivere la "Risanamento" partendo dai suoi soci assegnatari.

Sin dalla gioventù mi sono dedicato al sociale, occupandomi di minori in difficoltà e persone portati di handicap. Svolgo attività di volontariato presso le Cucine Popolari di Bologna e sostengo le iniziative di Roberto Morgantini.

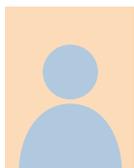
Nel corso della mia attività professionale ho avuto contatti con diversi Enti ed Amministrazioni sia cittadine che nell'ambito della regione. Ho il desiderio di mettere la mia esperienza a disposizione di tutti i soci della cooperativa Risanamento.



SCALETTI Stefania

Ho 37 anni, sono laureata in giurisprudenza e vivo a Bologna sin dai tempi dell'Università. Dopo la laurea, ho conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione forense nonché un master in gestione delle risorse umane presso

una prestigiosa business school di Bologna. Per quanto concerne le esperienze lavorative, ho avuto l'occasione di occuparmi di materie differenti, dall'ambito più prettamente amministrativo a quello di erogazione dei servizi al cittadino. Ciò mi ha dato la possibilità di comprendere la complessità della gestione amministrativa e contabile di una realtà nonché l'importanza di coniugare il necessario rispetto delle regole con i bisogni delle persone. Aldilà del lavoro, sono sempre stata impegnata in ambito sociale, interessandomi attivamente di associazionismo culturale, di volontariato e di rappresentanza dei lavoratori.



TROMBETTI Luciano

Ragazzo di bottega in una officina moto, studente lavoratore ad oltranza (p.i. metalmeccanico/ing. meccanico) nonostante i numerosi pregiudizi del caso. Progettista nel settore del trasporto pesante su strada con interessanti puntate nell'industria della macchina utensile. Consigliere uscente. Nota importante: anno di nascita 1935.



UGHI Maria Grazia

Nata a Bologna il 13 marzo 1967 ed ivi residente.

Formazione e titoli di studio: maturità scientifica conseguita presso il Liceo E. Fermi, Bologna; laurea a pieni voti in Economia e Commercio, indirizzo aziendale, presso Università di Bologna; abilitazione all'esercizio della professione di Dottore Commercialista ed Esperto Contabile presso Università di Bologna; Dottore Commercialista iscritta all'Ordine di Bologna; Revisore Legale iscritta al MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Libera professionista con proprio Studio professionale in Bologna; svolge prevalentemente attività di -consulenza in materia contabile, fiscale e societaria -programmazione e pianificazione aziendale -operazioni straordinarie societarie -contenzioso tributario -consulenza ed assistenza ad Associazioni ed Enti non profit. Svolge attività di Revisore Legale presso società di capitali.

Lingue: inglese e francese. Conoscenze informatiche: sistema operativo Windows, pacchetto Office, utente internet.

Consigliere nel CdA della Cooperativa Risanamento nel triennio 2017/2020.



BRESCIANI Dario

Nato a Bologna il 30 gennaio 1950 – ed ivi residente – Socio non assegnatario. In possesso di Diploma di Geometra. Dal 1973 dipendente ENEL S.p.A., assunto nell'area tecnica, dal 1976 impiegato all'Ufficio amministrazione e gestione del personale; successivamente ha ricoperto il ruolo di Capo Reparto Affari Generali Regionale e, dal 1997 fino alla data di pensionamento, ha tenuto i rapporti con i media regionali presso l'Ufficio Stampa e Comunicazione Emilia-Romagna.

Fin da giovane ha fatto volontariato presso l'AVIS di Bologna (Associazione Volontari Italiani sangue) dove attualmente ricopre la carica di Presidente Comunale, dopo essere stato per sette anni Presidente Provinciale. Iscritto all'Ordine dei Giornalisti nelle liste speciale, dal 2005 è Direttore Responsabile del periodico "AVIS Notizie".

Dal 1977, come assegnatario, è stato componente della Commissione Soci Pilastro e, dal 1985, fino al 2011, della Commissione Repubblica.

Ha frequentato il corso per Consiglieri di Amministrazione delle Cooperative – "La Buona Governance Cooperativa", organizzato da Legacoop - edizione 2018-2019. Attualmente è membro del Consiglio di Amministrazione, componente del "Gruppo Consultivo" e Direttore Responsabile del periodico "Tribuna dei Soci".



GAMBERI Claudio

Nato a Bologna il 25 marzo 1961 ed ivi residente in Via di Corticella n. 45/2.

Ingegnere, sposato con due figli, in servizio permanente nei Vigili del Fuoco dal 1984, sono responsabile della struttura che si occupa della gestione, manutenzione e nuova costruzione delle Sedi di Servizio.

Non ho mai avuto incarichi in Risanamento, ma in considerazione del mio imminente pensionamento e della maggiore disponibilità di tempo desidero mettere al servizio della Cooperativa le mie competenze tecnico – professionali e l'esperienza maturata anche in altri ambiti associativi con forte valenza aggregativa.

Sono Presidente della Associazione Amici del Santuario di Madonna dell'Acero, una APS che opera al servizio di un luogo di culto nell'Appennino Bolognese, all'interno del Parco Naturale del Corno alle Scale, e Vice Presidente della Sezione di Bologna della Associazione Nazionale Vigili del Fuoco, una ONLUS che si prefigge di mantenere vivo il vincolo di ferma amicizia che il servizio operativo richiede e consolida anche quando si è congedati per raggiunti limiti di età o anzianità di lavoro.



GANDOLFI Elisa

Ingegnere edile – architetto libero professionista - Laureata nel 2012 con 110/110 e Lode con tesi sul comportamento delle strutture in murature in zona sismica.

Attività di libero professionista con studio a Modena in collaborazione con altri

liberi professionisti; collaborazione iniziata a seguito del sisma del 2012 e tutt'ora in corso.

Le attività lavorative svolte riguardano principalmente interventi per la riparazione dei danni da sisma, interventi locali strutturali, ristrutturazioni edilizie, redazione di computi metrici, redazione di pratiche edilizie, richieste di autorizzazioni paesaggistiche.

I corsi di aggiornamento seguiti riguardano principalmente le principali tecniche di consolidamento delle strutture e la costruzione di strutture in legno.



GRAZIANO Emanuela

Nata a Pesaro il 24/10/1958 - Residente a Bologna in Via Galliera

Istruzione: Laurea in Economia e Mercatologia degli alimenti

Lingue: Inglese e Spagnolo

Informatica: Sistemi comuni e Gestionali di Magazzino.

Ultime esperienze: Store Manager di: Natural Planet c/o Centro Comm, Shopville Gran Reno BO - Gianfranco Pini Calzature e Abb. Via Indipendenza BO - Guglielmo Store Via Indipendenza.

SOCI NON ASSEGNATARI



LOLLI Riccardo

Sposato con tre figli, ho vissuto con la famiglia in uno stabile della Cooperativa Risanamento dalla nascita nel 1967 fino al matrimonio nel 1996.

Diplomato nelle specializzazioni di Termotecnica e Informatica, dopo aver maturato esperienze nell'ambito della progettazione impiantistica ed efficienza energetica, mi sono occupato prevalentemente di gestione degli impianti termoidraulici; attualmente quale componente in staff al Direttore per l'Esecuzione dei Contratti per la Manutenzione degli Immobili in uso all'AUSL di Bologna, ho l'incarico di seguire le manutenzioni cicliche principalmente dell'Ospedale Maggiore.

In particolare, quale Direttore Operativo degli Impianti, in concomitanza con l'emergenza COVID mi sono occupato degli interventi finalizzati ad assicurare il funzionamento dei flussi di ventilazione ai fini del controllo della contaminazione ambientale all'interno dell'Ospedale. In ambito formativo, nelle settimane precedenti e con il patrocinio dell'INAIL, ho coordinato l'organizzazione di convegni inerenti la sicurezza impiantistica, presso il Polo Didattico Navile dell'Università di Bologna ed il Tecnopolo del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Modena. Già Tesoriere dell'attuale Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Bologna, sono stato componente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento dal 2007 al 2017.



LORENZINI Luca

Nato a Bologna il 07/10/1978 e residente a Granarolo dell'Emilia.

Diplomato presso l'Istituto Aldini Valeriani in Tecnico delle Industrie Grafiche; successivamente ho conseguito un diploma di arredatore d'interni. Negli anni

ho svolto diversi lavori presso Ikea, Leroy Merlin; gestore di distributori di carburante per le catene Erg Petroli, Q8 Petroli e Agip Petroli; responsabile per un'importante catena di fast food. Attualmente impiegato, con varie funzioni, presso FICO Eatlyworld (Fabbrica italiana contadina).

Negli anni ho maturato un'importante esperienza cooperativa: dal 2011 a oggi, Consigliere d'Amministrazione della Cooperativa Risanamento come socio non assegnatario, componente, nei vari mandati, delle commissioni assegnazioni e periodico e da marzo 2019, per conto della Cooperativa, componente della Direzione e Presidenza di Legacoop Bologna;

dal 2002 al 2011 Consigliere d'Amministrazione di Coop Adriatica (oggi Coop Alleanza 3.0);

da aprile 2011 a oggi Presidente Zona Soci Bologna Pianura Est di Coop Alleanza 3.0. Componente, negli anni, di vari gruppi "Ausilio per la spesa", di Coop Alleanza 3.0.

Da marzo 2019 Provibiro presso il centro socio-culturale "Il Roseto" di Granarolo Emilia.



MANFREDI Manuel

Nato il 09/03/1973 e residente a Bologna in Via Misa 41

Profilo professionale: Esperienza ultraventennale in Cooperazione, ed in particolare in area amministrazione e finanza / IT / Gestione Risorse Umane.

Attività professionale attuale: Direttore Amministrativo / ITC Manager presso OPERA Società Cooperativa in Castenaso (BO). Compiti svolti: Gestione finanziaria e di tesoreria, Coordinamento della struttura amministrativa nella gestione societaria (contabilità generale e bilancio civilistico, adempimenti tributari/fiscali, ecc...), ITC Manager, Partecipazione alle riunioni del CdA.

Conoscenze software: Ottima conoscenza del pacchetto Office (Word, Excel, Power Point, ecc...) e di diversi applicativi gestionali; ottima conoscenza di Doc Finance (gestionale di tesoreria).

Conoscenze linguistiche: Italiano: Madrelingua - Inglese: Intermedio - Spagnolo: Base



NANNI Andrea

Consigliere uscente. Nato a Bologna il 26.06.1961, residente a Castenaso (BO).

Laureato presso l'Università di Bologna in Ingegneria Elettronica, certificato Microsoft e VMware.

Esperienze professionali: più di 25 anni di esperienza nel settore dell'informatica, fotografo professionista.

Tra le principali esperienze lavorative: insegnante di informatica, consulente e analista software, responsabile sviluppo sistemi informativi, responsabile CED, consulente libero professionista nel settore gestionale e fiscale delle fondazioni bancarie e delle fondazioni comunitarie, consulente in soluzioni di iperconvergenza.

Lingue estere: Inglese

Dal 2011 è membro del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento e dal 2014 è anche membro del Comitato Esecutivo, poi Gruppo Consultivo di questa Cooperativa.



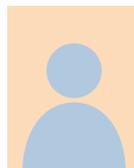
NANNI Franco

Nato a San Marcello Pistoiese (PT) il 04/03/1944, residente a Bologna in via Azzurra 26, cap. 40138. Da studente lavoratore ho ottenuto il diploma di Geometra presso l'Istituto "Pacinotti" di Bologna, nel 1973. Sono tecnico di Laboratorio analisi (1969) e tecnico di Centro trasfusionale (1971).

Da trent'anni, amministro e rappresento legalmente una società con 63 dipendenti che opera nel settore della ristorazione.

Parlo francese scolastico e le mie competenze informatiche sono legate all'utilizzo personale del PC.

Nella Cooperativa Risanamento sono stato: consigliere dal 2005 al 2014; consigliere del direttivo dal 2010 al 2014 e consigliere dal 2016 al 2017.



RIMONDINI Renato

Nato a Bologna 09/04/1952; Socio della Cooperativa Risanamento dal 21/06/1977; non assegnatario. Laurea Giurisprudenza; Laurea Sociologia; Ingegnere Scienze Industriali Applicate; Prof Psicologia.

Iscritto: tra i Periti ed Esperti in materia contabile ed amministrativa CCIA Bologna; Associazione Nazionale dei Consulenti Tributarî; Abilitato alla professione forense avanti le Magistrature Superiori.

Dopo anni di Direzione Amministrativa in società multinazionali quotate in Borsa, ho mantenuto gli incarichi di docente in Diritto del Lavoro presso gli istituti privati per direttori delle risorse umane ed high management. Dal 2013 al 2017 Vice Procuratore Onorario c/o Procura della Repubblica di Modena.

Incarichi già ricoperti presso la Cooperativa Risanamento:

Commissario c/o Commissione Porto Cairoli nel triennio 2004-2007; Vice Responsabile Coordinamento delle Commissioni nel triennio 2007-2010; Componente del Consiglio d'Amministrazione nel triennio 2010-2013; Attuale Presidente del Consiglio d'Amministrazione per il secondo mandato.



TAROZZI Ermanno

Laureato in Economia e diplomato in Statistica; iscritto al registro dei revisori legali e degli esperti in pianificazione territoriale. Principali esperienze professionali: Dirigente dell'Ufficio studi della Prov. di Bologna dal 1973 al 1975;

Direttore del Servizio amm. dello IACP di Bologna dal 1975 al 1988; Direttore generale dello IACP poi Acer dal 1988 al 2007 e Coord. dei Direttori delle Acer dell'Emilia - Romagna; Direttore generale di Acer servizi dal 2003 al 2007; Consigliere del Com. di Gestione della USL 28 dal 27-7-1984 a tutto il 1986 e Coord. degli "Affari generali"; Consigliere del Com. di gestione della USL 27 dal 19-12-1986 a fine mandato. Consigliere della "Pianoro s.p.a.", (bando europeo) dal 19-05-2004 al 25-04-2007; Presidente del Cons. "Via Lirone-Castel Maggiore" per la costruzione delle opere di urbanizzazione di Via Lirone dal 13-6-1996 al 21-05-2003; Sindaco revisore dell'Azienda mercato del Comune di BO (ASAM) dal 22-7-1991 a fine 1997; Presidente del Coll. sindacale della Fondazione del Monte di BO e RA dal 5-5-1994 al 20-09-2010; Presidente del Coll. sindacale del Centro serv. per il volontariato di Bologna dall' 1-5-2011, carica che ricopre tuttora.



VILLANI Piero

Avvocato cassazionista e revisore dei conti, è nato a Bologna l'8.8.1959. A Bologna, ove si è laureato, risiede ed ha il proprio studio legale.

Nel 1991 ha conseguito il Dottorato di ricerca in diritto tributario internazionale e comparato presso l'Università di Genova. Ha pubblicato articoli sulle riviste Il Fisco, Diritto e pratica Tributaria e Diritto Tributario (Brasile), e negli anni '80 ha collaborato per un breve periodo con lo studio brasiliano Pinhero Neto & Asociados, presso la sede di Rio de Janeiro. Si occupa in particolare di diritto tributario, diritto commerciale, diritto delle locazioni. Ha fatto parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa per tre mandati, dal 2003 al 2011, e successivamente dal 2017.

Nel 2019 ha conseguito una laurea magistrale in Arti Visive, presso l'Università di Bologna.

Modalità operative per l'espletamento del voto

Qualora in virtù di un nuovo Decreto Governativo che dichiara la **cessazione definitiva dell'emergenza sanitaria**, attualmente prevista fino al 31 luglio 2020, l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci, convocata in seconda convocazione per sabato 24 ottobre 2020, **si svolgerà regolarmente** con la presenza dei soci. Pertanto tutti gli adempimenti assembleari si svolgeranno esclusivamente presso il Circolo ARCI Benassi in viale Cavina n. 4 – Bologna.

Al contrario, in caso di persistenza dell'emergenza sanitaria, i Soci potranno esprimere il loro voto *“per corrispondenza”* a mezzo posta, corriere o consegna a mano.

I Soci potranno trovare le schede di votazione *“per corrispondenza”*:

- sul n. 3/2020 di Tribuna dei Soci; (possibilità di staccare le schede seguendo la linea tratteggiata);
- sul sito internet www.cooprisanamento.it;
- presso la sede della Cooperativa Risanamento in via Farini n. 24;
- presso le sedi territoriali delle Commissioni Soci (nelle sedi citate saranno distribuite anche le buste dove inserire le schede votate).

Nel caso di voto *“per corrispondenza”* i Soci dovranno votare le **tre schede** sotto elencate:

Scheda n° 1:

- Nomina del Presidente dell'Assemblea – Nomina del Segretario dell'Assemblea – Nomina degli scrutatori - Punti 2); 3); 6); 7); 8); 9) dell'Ordine del Giorno dell'Assemblea.

Scheda n° 2:

- Candidati alla composizione del Consiglio di Amministrazione.

Scheda n° 3:

- Candidati alla composizione del Collegio Sindacale

Per la votazione *“per corrispondenza”* sono state predisposte una busta grande e due buste più piccole.

Le tre schede, una volta votate, dovranno essere inserite all'interno di un'unica busta secondo il seguente schema:

- 1) **La scheda n° 1** dovrà essere inserita nella busta grande. Sulla scheda dovrà essere indicato il nome del votante solo nel caso in cui il Socio esprima anche solo un voto contrario o di astensione (norma prevista dal Codice Civile).
- 2) **La scheda n° 2** dovrà essere **sempre anonima** e dovrà essere inserita **singolarmente** nella busta piccola, che dovrà essere chiusa e sigillata, quindi inserita nella busta grande.
- 3) **La scheda n° 3** dovrà essere **sempre anonima** e dovrà essere inserita **singolarmente** nella busta piccola, che dovrà essere chiusa e sigillata, quindi inserita nella busta grande.

Nella busta grande dovrà essere inoltre inserita la fotocopia di un documento di identità in corso di validità, che sarà utilizzato al solo fine di comprovare l'avvenuto esercizio del voto del Socio avente diritto.

La busta grande, chiusa e sigillata, potrà essere consegnata a mano:

- presso le sedi territoriali delle Commissioni Soci, **da lunedì 5 ottobre 2020 a mercoledì 21 ottobre 2020 compreso (*)**. Sarà poi cura del personale della Cooperativa ritirare quotidianamente le buste consegnate presso le sedi delle Commissioni;
- presso la sede della Cooperativa Risanamento in via Farini, 24, almeno **entro il giorno prima** della data dell'Assemblea, negli orari d'ufficio. Si ricorda che il venerdì gli uffici, in applicazione del CCNL, chiudono alle ore 12,30;

oppure potrà essere spedita, attraverso i tradizionali canali postali, alla sede della Cooperativa Risanamento in via Farini, 24 – 40124 Bologna. **Si precisa che verranno prese in carico solo le buste pervenute prima delle scadenze sopra indicate e che non farà fede la data impressa dal timbro postale di spedizione.**

Ai Soci che consegneranno a mano le buste relative al voto **“per corrispondenza”**, sarà rilasciata una ricevuta e una copia della stessa sarà pinzata sulla busta grande. La ricevuta applicata sulla busta, comproverà l'avvenuta consegna e quindi l'esercizio del voto, escludendo che lo stesso Socio possa presentarsi fisicamente in assemblea e voti una seconda volta.

(*) gli orari per la consegna delle buste saranno comunicati successivamente sul sito internet e sul n. 4/2020 di Tribuna dei Soci.

Voto in presenza

Nel caso di voto **“in presenza”** presso i luoghi indicati nella convocazione dell'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci, i Soci dovranno votare esclusivamente le **due schede** sotto elencate:

Scheda n° 2:

- Candidati alla composizione del Consiglio di Amministrazione.

Scheda n° 3:

- Candidati alla composizione del Collegio Sindacale

Lo scrutinio dei voti espressi **“in presenza”** nel corso dell'Assemblea e quelli ricevuti **“per corrispondenza”** avverrà il primo giorno lavorativo successivo alla riunione assembleare, presso la sede della Cooperativa in via Farini n. 24, o eventualmente, presso la sala Pertini in Via Muratori n. 4/2.

L'apertura delle buste e lo spoglio delle schede sarà effettuato dagli scrutatori eletti in assemblea e/o mediante il voto espresso per corrispondenza.

Si ricorda che l'operazione di scrutinio completa e conclude l'Assemblea.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2 C.C.

Ai Signori Soci della Società Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

- **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. C.C.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Ai sensi dell'art.2545 C.C.si attesta che la relazione sulla gestione predisposta dal consiglio di amministrazione rispetta il contenuto obbligatorio ex art. 2428 C.C., corrispondendo con i dati e le risultanze del bilancio e fornendo una adeguata illustrazione dei criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Ai sensi degli artt. 2512 e 2513 C.C., così come attestato nell'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa, confermiamo che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente.

Abbiamo avuto contatti con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull' adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni da parte del responsabile amministrativo, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull' adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull' affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni da parte del responsabile amministrativo, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

- ***Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019, che evidenzia un utile di esercizio pari a Euro 3.165.230, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 C.C., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull' impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, C.C.

In merito agli effetti dell'epidemia Covid -19 sulla gestione della società, così come descritto in Nota integrativa al paragrafo " Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (OIC

29)", non vi sono allo stato informazioni su conseguenze tali da pregiudicare la continuità aziendale.

- **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019, così come redatto dagli amministratori, unitamente alla proposta di destinazione dell'utile dell'esercizio.

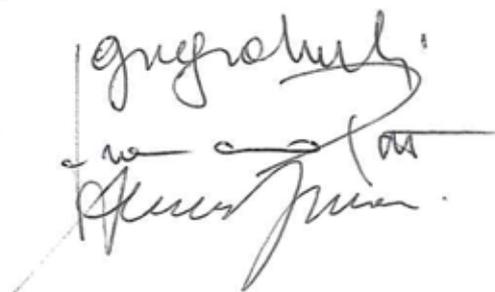
Bologna, 12 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Dott. Giorgio Trenti

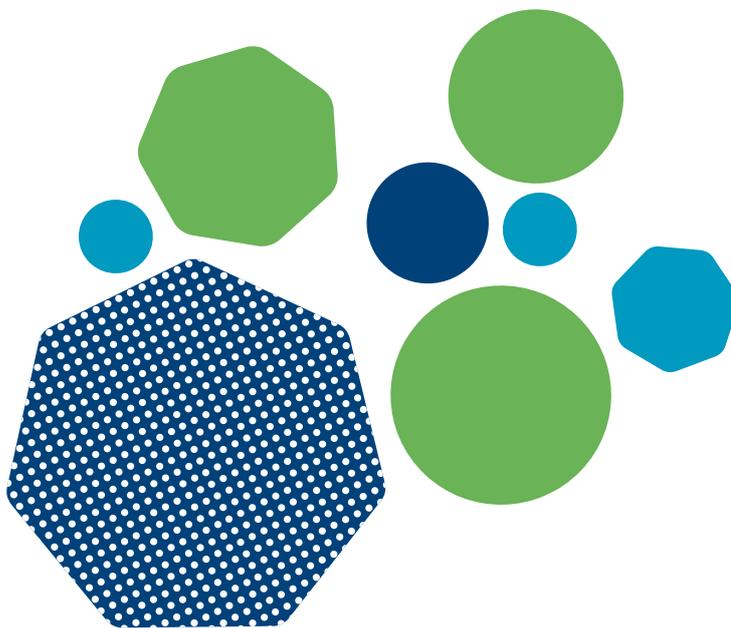
Dott. Francesco Pezzi

Dott. Alberto Ferrari



Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop.

*Relazione della società di revisione indipendente ai sensi
dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 15 Legge 59/92
sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019*



Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59

Agli soci della

Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop.

Via Farini, 24
Bologna

**ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop. (la **Società**), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiami d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto esposto nel paragrafo "*Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" della Nota integrativa al bilancio, in cui gli amministratori non evidenziano significative incertezze in termini di continuità aziendale con riferimento all'emergenza epidemiologica c.d. COVID-19. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione*" per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159

Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI

Altri uffici a Roma, Firenze, Brescia, Padova, Trento e Pisa

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali: abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili dell'attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i

risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in Bologna soc. coop. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

UHY BOMPANI S.r.l.

Simone Sartini

Socio Amministratore



Firenze, 12 giugno 2020

A.V.A. Clima S.r.l.

**CENTRO ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATA
CONVENZIONATA CON COOP. RISANAMENTO**

Via Grieco 1 – 40024 Castel S. Pietro Terme (BO)

ORARIO UFFICIO: da LUNEDI' a VENERDI' ore 08.30-12.30 e 14.30-17.00

Dal 15 OTTOBRE al 15 APRILE aperti anche il SABATO MATTINA per interventi

TEL. 051 6951594 – Fax 051 6948021

info@avaclima.it



Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

Via Birbanteria 22/2 Castenaso (Bo)
tel. 051 789530 Fax. 051 6051221



KONE MonoSpace® 500, l'innovazione al tuo servizio. Sintesi di tecnologia, design, affidabilità e rispetto dell'ambiente.



MIGLIOR ECO-EFFICIENZA

COMFORT DI MARCIA ALL'AVANGUARDIA

DESIGN UNICO

KONE MonoSpace® garantisce un'ottimizzazione senza precedenti in termini di spazio e di energia: primo ascensore al mondo privo di locale macchina è stato specificatamente progettato per regalare ai propri passeggeri una cabina più spaziosa, abbassando i costi d'esercizio e l'impatto ambientale del vostro edificio.

Ogni singolo componente di questo ascensore è stato rinnovato e migliorato per **aggiungere valore reale al vostro edificio, massimizzare il comfort di marcia e ridurre i livelli dei consumi energetici** tanto da ottenere la Certificazione di efficienza energetica in Classe A. Grazie alle nuove dimensioni di cabina, KONE MonoSpace® è ancora più compatto e si può installare nella maggior parte dei vani di corsa esistenti regalando spazio prezioso per destinarlo ad altri usi.