

# Tribuna dei Soci

Anno 45  
Aprile 2018

2

# Bilancio 2017



→ Convocazione  
Assemblea Soci

→ Pre assemblee  
di bilancio

→ Ricordo di  
Sergio Mantovani

**Bilancio 2017**

- 3** Analisi del Bilancio 2017  
Impianti telefonici, antenne televisive ed impiantistica in generale
- 4** Convocazione assemblea
- 5** Bilancio al 31 dicembre 2017
- 11** Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017
- 36** Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2017
- 47** Relazione del Collegio Sindacale
- 48** Bilancio 2017: incontro con i soci

**Coordinamento e Commissioni Soci**

- 49** Studenti in visita alla Risanamento a Porto-Saragozza
- 50** Un presidente di lungo corso che è nella storia della Risanamento
- 53** 25 Aprile  
1° Maggio

*In copertina: Archiginnasio 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**  
**info@cooprisanamento.it**

**SERVIZIO TECNICO**

**Via Farini, 24 - tel. 051.255007 - fax 051.2800062**

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

Dal lunedì al venerdì - dalle ore 7,30 alle 9,00 e dalle ore 13 alle 14,30  
 In altri orari è attiva la segreteria telefonica.

**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,**

**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 19/04/2018. Tiratura 6000 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".



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



# Analisi del Bilancio 2017

→ Renato Rimondini, Presidente Risanamento

Come tutti i Soci possono verificare, quest'anno alla luce del Piano Triennale, il C.d.A. ha ritenuto doveroso arricchire la propria Relazione con un diagramma che rappresenta il flusso delle disponibilità liquide della Cooperativa. Si tratta di un impegno sul quale il Consiglio dovrà relazionare i Soci e quindi rispondere al dovere di trasparenza.

Inoltre nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione appaiono alcuni dati sui quali deve essere attirata l'attenzione.

Iniziamo con la gestione degli appartamenti. La gestione ha mantenuto il numero delle unità sfitte alla pari dei precedenti esercizi, nonostante che il numero dei rilasci sia aumentato, raggiungendo il numero di 101 anche a causa dell'anzianità dei nostri Soci assegnatari. Per chi volesse una controprova sull'efficienza dei bandi e conseguentemente sulle assegnazioni, la risposta è semplice: nonostante l'aumento ISTAT delle corrisposte sia di fatto negativo, nonostante l'applicazione della riduzione della "vetustà", nonostante la riduzione temporanea di alcune corrisposte per limiti di reddito, nonostante il picco di rilasci, gli incassi per le corrisposte sono aumentati di € 113.934. Nel 2018 faremo ancora meglio.

Come già spiegato le opere che erano previste nel Piano per il 2017 sono slittate al 2018. Questo è dovuto alla Legge che comincia a riconoscere i diritti delle Cooperative, a proprietà indivisa, in materia di credito d'imposta per risparmio energetico. Certo la

strada è ancora lunga per una tassazione dignitosa, ma intanto, grazie alla partecipazione costruttiva delle altre Cooperative, ad esempio la Dozza, possiamo già dal 2018 recuperare parte delle spese sostenute. Ci vorranno dieci anni, ma intanto ogni anno paghiamo meno al Fisco.

Rimanendo in tema fiscale si rileva con facilità, che per il 2017 chiudiamo i conti col fisco con un credito per € 60.875 contrariamente al passato che ci vedeva sempre debitori, nel 2016 per € 552.728. Nessun miracolo od evasione, l'amministrazione della Risanamento ha recuperato imposte, già pagate in passato, per oltre € 938.000.

La Risanamento gode della fiducia dei Soci, questo fatto è rappresentato dai versamenti per € 15.806.849 effettuati nei libretti. Questo fenomeno, il migliore negli ultimi cinque anni, è dovuto anche al tasso d'interesse applicato ai detti depositi a risparmio. Non si può dimenticare come la Banca d'Italia non ci sia favorevole. Ricordiamo il Regolamento emanato dalla Banca d'Italia stessa, che rende più gravoso, in termini di tempistica, il ritiro di fondi dai detti libretti. Si ritiene inutile qualsiasi polemica.

Concludiamo questa brevissima analisi rilevando come il debito verso banche si è ridotto di ulteriori € 1.452.210 nel proseguimento della volontà di contenere le spese di ristrutturazione.

Con un augurio di buon lavoro ai nuovi Consiglieri e Sindaci ed a tutti i Soci della Cooperativa Risanamento per la loro fiducia ed interesse partecipativo.

## Impianti telefonici, antenne televisive ed impiantistica in generale

→ Renato Rimondini, Presidente Risanamento

Sono giunte in sede numerose segnalazioni in merito ad un comportamento contrario al Contratto di Assegnazione, normalmente art. 10 e all'art. 5 del Regolamento per i Soci Assegnatari. In particolare, facciamo riferimento a un utilizzo improprio delle canalizzazioni verticali, ad esempio canne fumarie ed altri tubi che collegano i vari piani degli edifici.

Senza alcuna autorizzazione gli installatori chiamati dai soci, inseriscono cavi e quant'altro, senza alcun permesso dell'Ufficio Tecnico, ostruendo così le dette tubazioni.

Inoltre, abbiamo notizia che questi soci, non avvertono nessuno della presenza di detti tecnici, estranei alla Cooperativa, che entrano negli edifici, accedono

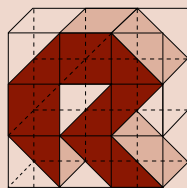
ai tetti e alle cantine oltre che alle consolle, senza che nessuno sappia alcunché della loro presenza.

E' inutile insistere sul problema della sicurezza.

Pertanto si ricorda a tutti i soci e commissari, che la presenza di persone non collegate alla Cooperativa, oltre ad interventi nel e sul patrimonio comune, devono essere segnalati in via preventiva all'Ufficio Tecnico.

Ricordiamo inoltre che tutti i tecnici ed il personale dipendente da società ed enti esterni alla Cooperativa, devono sempre indossare in modo visibile, il tesserino di riconoscimento e di appartenenza.

Si confida che questa ammonizione sia sufficiente per il futuro, altrimenti si applicheranno le sanzioni previste dal detto Regolamento, nonché dallo Statuto.



# isanamento

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 30 aprile 2018 alle ore 12,00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di

**SABATO 26 MAGGIO 2018**

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 31.12.2017, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione dei Certificatori;
- ② Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 e della relazione del Consiglio di Amministrazione;
- ③ Fissazione della percentuale massima di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2018, a sfrattati e giovani coppie, a norma dell'art. 43.1 dello statuto;
- ④ Fissazione, per l'anno 2018, dell'importo della medaglia di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14 dello statuto;

p. il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente – Renato Rimondini

Hanno diritto di voto i Soci iscritti in data anteriore al 30 gennaio 2018

I Soci debbono presentarsi personalmente muniti del “certificato di iscrizione” a socio o di nuova tessera e di un valido documento di riconoscimento.

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I -Immobilizzazioni immateriali:		
7) Altre	4.986	26.392
<b>Totale</b>	<b>4.986</b>	<b>26.392</b>
II -Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e Fabbricati	347.157.797	347.183.066
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	2.593	6.288
5) Immobilizzazioni in corso		
<b>Totale</b>	<b>347.160.390</b>	<b>347.189.354</b>
III -Immobilizzazioni finanziarie:		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	2.427	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	50.698	50.698
<b>Totale</b>	<b>53.125</b>	<b>53.125</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>347.218.501</b>	<b>347.268.871</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I Rimanenze		:
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	44.012	44.789
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.789</b>
II Crediti:		
1) Verso Clienti	651.699	577.786
- entro 12 mesi	680.975	595.015
a) verso soci	651.566	574.107
b) verso altri	29.409	20.908
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(29.276)	(17.229)
5 bis) Crediti Tributarî	1.242.265	167.513
- entro 12 mesi	1.242.265	167.513
- oltre 12 mesi		
5- quater) Verso altri	331.013	588
- entro 12 mesi	331.013	588
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
<b>Totale</b>	<b>2.224.977</b>	<b>745.887</b>
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	156.352	102.636
<b>Totale</b>	<b>156.352</b>	<b>102.636</b>
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	14.668.326	12.564.033
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	3.168	3.475
<b>Totale</b>	<b>14.671.494</b>	<b>12.567.508</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>17.096.835</b>	<b>13.460.820</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>80.739</b>	<b>1.664</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>364.396.075</b>	<b>360.731.355</b>

# Stato patrimoniale passivo

Bilancio al 31 dicembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale Sociale	262.594	257.946
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	14.120.754	12.649.541
V Riserve Statutarie indivisibili	39.641.728	36.356.020
VI Altre riserve	2	1
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	156.352	102.636
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	4.081.087	4.904.042
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale</b>	<b>302.045.535</b>	<b>298.053.204</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
4) Altri	2.433.429	2.173.742
<b>Totale</b>	<b>2.433.429</b>	<b>2.173.742</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>489.495</b>	<b>465.069</b>
<b>D) DEBITI</b>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	<b>32.449.386</b>	<b>31.622.214</b>
- entro 12 mesi	4.088.815	3.778.505
- oltre 12 mesi	28.360.571	27.843.709
4) Debiti verso banche	<b>19.575.251</b>	<b>21.027.461</b>
- entro 12 mesi	1.242.771	1.452.210
- oltre 12 mesi	18.332.480	19.575.251
7) Debiti verso fornitori	<b>1.203.179</b>	<b>1.175.028</b>
- entro 12 mesi	1.203.179	1.175.028
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	<b>123.193</b>	<b>362.084</b>
- entro 12 mesi	123.193	362.084
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	<b>46.567</b>	<b>53.026</b>
- entro 12 mesi	46.567	53.026
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	<b>5.906.717</b>	<b>5.666.151</b>
- entro 12 mesi	223.005	112.717
- oltre 12 mesi	5.683.712	5.553.434
<b>Totale</b>	<b>59.304.293</b>	<b>59.905.964</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>123.323</b>	<b>133.376</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>62.350.540</b>	<b>62.678.151</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>364.396.075</b>	<b>360.731.355</b>



	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.772.649	9.646.420
a) verso soci	9.004.176	8.890.242
b) verso altri	768.473	756.178
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	536.640	721.007
5) Altri ricavi e proventi	2.412.117	3.074.200
e) ricavi e proventi diversi	2.412.117	2.362.741
f) contributi in conto capitale		711.459
<b>Totale</b>	<b>12.721.406</b>	<b>13.441.627</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(13.593)	(17.814)
7) Per servizi	(4.418.890)	(4.230.689)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(369.381)	(365.790)
b) oneri sociali	(101.724)	(106.886)
c) trattamento di fine rapporto	(36.267)	(34.107)
e) altri costi		
	(507.372)	(506.783)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali	(21.406)	(25.894)
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(565.780)	(568.790)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(20.000)	(20.000)
	(607.186)	(614.684)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(777)	(3.694)
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.500.000)
14) Oneri diversi di gestione	(450.774)	(449.513)
<b>Totale</b>	<b>(7.798.592)</b>	<b>(7.323.177)</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>4.922.814</b>	<b>6.118.450</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
15) Proventi:		
c) proventi da partecipazioni in altre società		5
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	16.201	34.472
<b>Totale</b>	<b>16.201</b>	<b>34.477</b>
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(918.803)	(696.157)
<b>Totale</b>	<b>(918.803)</b>	<b>(696.157)</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(902.602)</b>	<b>(661.680)</b>



31/12/2017

31/12/2016

<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
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		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.020.212</b>	<b>5.456.770</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(877.790)	(875.098)
b) imposte relative ad esercizi precedenti	938.665	322.370
c) imposte differite e anticipate		
Totale	<b>60.875</b>	<b>(552.728)</b>
21) Utile (Perdita) d'esercizio	<b>4.081.087</b>	<b>4.904.042</b>

**p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente f.to Renato Rimondini**





# Rendiconto finanziario 2016

	2017	2016
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	4.081.087	4.904.042
Imposte sul reddito	-60.875	552.728
Interessi passivi/(Interessi attivi)	902.602	661.680
<i>(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività</i>		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>4.922.814</b>	<b>6.118.450</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nei capitale circolante netto</i>		
Altri ricavi non monetari		
Accantonamenti ai fondi	1.800.000	1.500.000
Accantonamenti TFR	36.267	30.885
Ammortamenti delle immobilizzazioni	587.186	594.684
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>2.423.453</i>	<i>2.125.569</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>7.346.267</b>	<b>8.244.019</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	777	3.694
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	-73.913	-122.177
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	28.151	143.672
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-79.075	1.330
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-10.053	72.657
Altre variazioni del CCN	-136.520	199.288
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>-270.633</i>	<i>298.464</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>7.075.634</b>	<b>8.542.483</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi pagati	-918.803	-696.157
Imposte sul reddito pagate	-1.208.381	-300.309
Utilizzo altri fondi rischi e oneri	-1.540.313	-1.121.920
Utilizzo TFR		0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-3.667.497</i>	<i>-2.118.386</i>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>3.408.137</b>	<b>6.424.097</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
Investimenti	-536.640	-1.947.777
Incremento debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali		
Prezzo di realizzo / disinvestimenti di immobilizzazioni		

	2017	2016
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-536.640</b>	<b>-1.947.777</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-1.452.210	-998.632
Incremento/(Decremento) debiti verso soci	827.172	599.517
Incremento finanziamenti a M. L.		7.500.000
Decremento debiti verso banche oltre l'esercizio		
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione di capitale sociale	4.648	1.883
Distribuzione/Versamenti ai Fondi (Versamenti Fondo Promozione Cooperativa)	-147.121	-110.903
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-767.511</b>	<b>6.991.865</b>
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.103.986	11.468.185
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio</b>	<b>12.567.508</b>	<b>1.099.323</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>14.671.494</b>	<b>12.567.508</b>



# Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017

## ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

### Gestione finanziaria

**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 2017 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione del proprio patrimonio edilizio. 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 92.14% 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 statutarî art. 2514 C.C.

I requisiti statutarî 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;

feri, 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 2017 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 31/12/2017 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 2017, 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 C) III - 5) *strumenti finanziari derivati attivi* in quanto trattasi di uno strumento finanziario di copertura tassi - IRS.

### **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**

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. Infatti 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.

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 31/12/2016	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2017
<i>7) Altre</i>						
Software	26.392				21.406	4.986
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>26.392</b>				<b>21.406</b>	<b>4.986</b>

#### 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 31/12/2016	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione	Amm.to	Saldo al 31/12/2017
<b>1) Terreni e fabbricati</b>						
Terreni	485.407					485.407
Immobili civili abitazioni	318.747.445	536.286				319.283.731
Immobili convenzionati	27.041.848	354			525.170	26.517.032
Immobili strumentali	908.366				36.738	871.628
Arrotondamenti euro						-1
<b>Totale</b>	<b>347.183.066</b>	<b>536.640</b>			<b>561.908</b>	<b>347.157.797</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>						
Attrezzature						
<b>Totale</b>						
<b>4) Altri beni</b>						
Arredamenti						
Impianti interni speciali di comunicazione		1.841			202	1.639



	Saldo al 31/12/2016	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione	Amm.to	Saldo al 31/12/2017
Macchine elettroniche	30				30	
Mobili e macchine ufficio	4.417	190	14		3.639	954
Arrotondamenti euro						
<b>Totale</b>	<b>6.288</b>	<b>190</b>	<b>14</b>		<b>3.871</b>	<b>2.593</b>
<b>5) Immobilizzazioni in corso</b>						
Arrotondamenti euro					1	
<b>Totale</b>	<b>347.189.354</b>	<b>536.830</b>	<b>14</b>		<b>565.780</b>	<b>347.160.390</b>

#### Commento alle immobilizzazioni materiali

##### Terreni

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

##### 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 ristrutturazione alloggi per € 455.267 comprensiva della quota dei costi del personale tecnico capitalizzato e interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili per € 81.372.

Per quanto riguarda i servizi tecnici il valore capitalizzabile è stato determinato in rapporto all'attività di manutenzione complessiva sia ordinaria che straordinaria svolta nel corso dell'anno.

##### 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 è dato dal costo della polizza fideiussoria a favore del comune di San Lazzaro per le opere di urbanizzazione relativo al fabbricato di Idice.

##### 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'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 per l'acquisto di mobilio.

Il costo storico delle immobilizzazioni materiali all'inizio dell'esercizio nell'arco del 2016 era così composto: ai soci assegnatari per i quali è iniziato l'incasso delle corrisposte.

	Costo storico	Amm.ti precedenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2016
<i>1) Terreni e fabbricati</i>					
Terreni	485.407				485.407
Immobili civili abitazioni	98.055.130	170.426	220.862.741		318.747.445
Immobili convenzionati	7.663.036	5.426.851	24.805.663		27.041.848
Immobili strumentali	748.275	390.642	550.733		908.366
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>106.951.848</b>	<b>5.987.919</b>	<b>246.219.137</b>		<b>347.183.066</b>
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>					
Attrezzature	12.606	12.606			
<b>Totale</b>	<b>12.606</b>	<b>12.606</b>			
<i>4) Altri beni</i>					
Arredamenti	11.769	11.769			
Automezzi	27.335	27.335			
Impianti interni speciali di comunicazione	6.242	4.401			1.841
Macchine elettroniche	11.533	11.503			30
Mobili e macchine ufficio	74.402	69.985			4.417
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>131.281</b>	<b>124.993</b>			<b>6.288</b>
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>					
<b>Totale</b>	<b>107.095.735</b>	<b>6.125.518</b>	<b>246.219.137</b>		<b>347.189.354</b>

#### 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	100.938.660	708.172	2.973.650	242.537.315	347.157.797
<b>Totale</b>	<b>100.938.660</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>	<b>242.537.315</b>	<b>347.157.797</b>

## B III – Immobilizzazioni finanziarie

### 1) Partecipazioni

	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017	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					
<b>Totale</b>	<b>2.427</b>			<b>2.427</b>	<b>2.427</b>

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

### 2) Crediti

	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
<b>Verso soci</b>				
<b>Verso altri</b>				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	47.091			47.091
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	3.607			3.607
Arrotondamenti euro				
<b>Totale</b>	<b>50.698</b>			<b>50.698</b>

## C ATTIVO CIRCOLANTE

### C I – Rimanenze

Rimanenze	31/12/2017	31/12/16	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	44.012	44.789	-777
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.789</b>	<b>-777</b>

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2017	31/12/16	Variazione
Materiale di consumo	44.012	44.789	-777
<b>Totale</b>	<b>44.012</b>	<b>44.789</b>	<b>-777</b>



## C II – Crediti

1) - Crediti verso clienti	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	92.049	94.294	-2.245
Fatture da emettere			
Assegnatari per manutenzioni comuni	75.398	76.903	-1.505
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 10%	84.253	8.705	75.548
Assegnatari gestione ascensore IVA aliquota 22%		1.934	-1.934
Assegnatari servizio luce comune	699	2.805	-2.106
Assegnatari gestione riscaldamento	352.754	350.066	2.688
Assegnatari gestione acqua calda	44.058	37.319	6.739
Assegnatari gestione pulizia scale	2.354	2.080	274
Arrotondamenti euro		1	
<b>Totale</b>	<b>651.566</b>	<b>574.107</b>	<b>77.459</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari	29.409	11.209	18.200
Anticipo a fornitori		9.698	-9.698
<b>Totale</b>	<b>29.409</b>	<b>20.907</b>	<b>8.502</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
<b>Verso altri</b>			
(-) Fondo svalutazione	-29.276	-17.229	12.047
Arrotondamenti		1	-1
<b>Totale</b>	<b>651.699</b>	<b>577.786</b>	<b>73.913</b>

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Totale fondo
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>14.254</b>	<b>2.975</b>	<b>17.229</b>
Incrementi	16.595	3.405	20.000
Decrementi	4.978	2.975	7.953
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>25.871</b>	<b>3.405</b>	<b>29.276</b>

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/IVA anno 2016		3.282	-3.282
Erario c/IVA anno 2017	52.548		52.548
Erario c/IRES – acconti + ritenute acconto subite – quota accantonata	997.584		997.584
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	298	237	61
Erario c/IRAP – acconti - quota accantonata	27.841		27.841
Erario c/credito imposta registro	163.994	163.994	
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>1.242.267</b>	<b>167.513</b>	<b>1.074.754</b>

Il conto erario c/credito imposta registro si riferisce all'imposta di registro relativa al contratto di leasing sui beni strumentali che si andrà a recuperare nel corrente anno a seguito dell'acquisto degli immobili in leasing.

Come negli esercizi precedenti il credito IVA 2016 è stato compensato tramite F 24 nel corrente esercizio.

5 quater) – verso altri	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Carisbo c/rid attivi		588	-588
Anticipi a fornitori	192.914		192.914
Crediti vari	138.099		138.099
<b>Totale</b>	<b>331.013</b>	<b>588</b>	<b>330.425</b>

### C III – attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

5) – Strumenti finanziari attivi	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Strumento finanziario derivato attivo	156.352	102.636	53.716
<b>Totale</b>	<b>156.352</b>	<b>102.636</b>	<b>53.716</b>

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.

## 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:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	193.823	88.451	105.372
Unicredit	81.792	122.570	-40.778
C.C.F.S	1.966.530	1.952.019	14.511
C/C postale	118.220	77.960	40.260
Unipol Banca	61.059	257.439	-196.380
Cassa Risparmio di Cento	75.957	108.491	-32.534
Cassa di Risparmio di Cesena	425.651	273.992	151.659
Carisbo	11.745.294	9.683.112	2.062.182
Arrotondamenti euro		-1	
<b>Totale</b>	<b>14.668.326</b>	<b>12.564.033</b>	<b>2.104.293</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa Assegni			
Cassa contanti e valori	3.168	3.475	-307
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>14.671.494</b>	<b>12.567.508</b>	<b>2.103.986</b>

## D RATEI E RISCONTI ATTIVI

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
<i>Risconti attivi</i>			
Polizza fideiussoria	77.000		77.000
Canone anticipato news letter + sito	1.217	1.217	
Canone anticipato macchina affrancatrice	225	225	
Canone programma autocad	108		108
Contributo annuo revisione	1.963		1.963
Canone anticipato stampante	225	223	2
Arrotondamenti euro	1	-1	2
<b>Totale</b>	<b>80.739</b>	<b>2.994</b>	<b>79.075</b>

**PASSIVO****A PATRIMONIO NETTO**

	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2017
Capitale sociale	256.062	5.887	4.004	257.946	7.023	2.375	262.594
<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	11.540.509	1.109.032		12.649.541	1.471.212		14.120.754
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	26.534.796	2.476.839		29.011.635	3.285.708		32.297.343
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi		102.636		102.636	53.716		156.352
Arrotondamenti unità di euro	1			1	1		2
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>3.696.774</b>	<b>4.904.042</b>	<b>3.696.774</b>	<b>4.904.042</b>	<b>4.081.087</b>	<b>4.904.042</b>	<b>4.081.087</b>
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1						1
<b>Totale</b>	<b>293.155.546</b>	<b>8.598.436</b>	<b>3.700.778</b>	<b>298.053.204</b>	<b>8.898.747</b>	<b>4.906.417</b>	<b>302.045.535</b>

**I - Capitale sociale**

Il capitale sociale al 31 dicembre 2017 di € 262.594 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° 272 nuovi soci e dalla cancellazione di n° 91 soci per recessione volontaria dei medesimi.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2017 è di 10.126 .

**III – Riserve di Rivalutazione**

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2017 di € 243.783.018 risultano invariate.

**IV - Riserva legale**

La riserva legale, pari a € 14.127.574, si è incrementata di € 1.471.212 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2016.

**V – Riserve statutarie**

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

La riserva straordinaria di € 32.297.343 è stata incrementata di € 3.285.708 nel corso del 2017 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2016.

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



Negli esercizi 2015-2016-2017 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	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	262.594	B	262.594		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	14.120.754	B	14.120.754		
Riserve statutarie	39.641.730	B	39.641.730		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utili (perdite) portati a nuovo	4.081.087	B	4.081.087		
<b>Totale</b>	<b>302.045.535</b>		<b>302.045.535</b>		
Quota non distribuibile	301.923.102		301.923.102		
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>122.433</b>		<b>122.433</b>		

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

### B FONDI PER RISCHI ED ONERI

	Saldo al31/12/2016	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al31/12/2017
<i>4. Altri</i>					
Manutenzioni immobili da eseguire	2.173.742	1.800.000	1.540.313		2.433.429
Arrotondamenti euro					
<b>Totale</b>	<b>2.173.742</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.540.313</b>		<b>2.433.429</b>

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- Fondo manutenzioni immobili*

Nell'anno 2017 a seguito dell'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci di un bilancio triennale di previsione, come previsto dall'art. 14 dello Statuto, il consiglio di amministrazione valutando gli interventi previsti per il triennio 2017-2018-2019, approvati dall'Assemblea dei soci ha aggiornato prudenzialmente il fondo al 31/12/2017 mediante un accantonamento di € 1.800.000, dopo che nel corrente esercizio il fondo precedentemente stanziato è stato utilizzato per € 1.540.313 ed è quindi risultato sostanzialmente congruo.

## C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Saldo iniziale</i>	465.069	434.184	30.885
<i>Utilizzo dell'esercizio</i>			
<i>Accantonamento dell'esercizio</i>	24.426	30.885	-6.459
<i>Arrotondamenti euro</i>			
<b>Saldo finale</b>	<b>489.495</b>	<b>465.069</b>	<b>24.426</b>

L'organico aziendale nel corso del 2017 non ha subito variazioni:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Dirigenti</i>			
<i>Impiegati</i>	9	9	
<i>Operai</i>			
<b>Totale dipendenti</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	

## D DEBITI

### D.3 – Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.088.815	3.778.505	310.310
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	11.718.034	11.395.997	322.037
<i>Sub totale</i>	<i>15.806.849</i>	<i>15.174.502</i>	<i>632.347</i>
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	16.642.538	16.447.712	194.826
Arrotondamenti euro	-1		-1
<b>Totale</b>	<b>32.449.386</b>	<b>31.622.214</b>	<b>827.172</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 15.806.849 è ripartito su n° 3490 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 73.054,21 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

## a) depositi liberi:

n.	2173	con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
n.	577	con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,40%
n.	114	con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0,80%
n.	71	con giacenza tra € 15.000,01 e € 73.054,21 con tasso lordo 1,20%

## b) depositi vincolati:

n.	107	con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1,60%
n.	448	con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2017 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2016 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 0,05.

L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,02.

Con riferimento al prestito infruttifero in conto immobili riclassificato fra i debiti oltre i 5 anni si precisa quanto segue: il conto "Prestito infruttifero in c/immobili" è rappresentato dai versamenti effettuati da n. 976. 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 31/12/2017.

**Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio**

	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017
Depositi liberi	3.574.880	3.434.876	3.644.510	3.778.505	4.088.815
Depositi vincolati	12.150.317	11.553.683	11.318.626	11.395.997	11.718.034
<b>Totale depositi</b>	<b>15.725.197</b>	<b>14.988.559</b>	<b>14.963.136</b>	<b>15.174.502</b>	<b>15.806.849</b>

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, nel corso dell'anno 2017 la tendenza è cambiata.

**D.4 – Debiti verso banche**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.242.771	1.452.210	-209.439
<b>Totale debiti entro 1 anno</b>	<b>1.242.771</b>	<b>1.452.210</b>	<b>-209.439</b>
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	5.111.072	5.124.205	-13.133
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	13.221.408	14.451.046	-1.229.638

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<b>Totale debiti oltre l'anno</b>	<b>18.332.480</b>	<b>19.575.251</b>	<b>-1.242.771</b>
<b>Totale</b>	<b>19.575.251</b>	<b>21.027.461</b>	<b>-1.452.210</b>

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2018. Il saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi è relativo ai mutui fondiari in essere.

#### D.7 – Debiti verso fornitori

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	1.203.179	1.175.028	28.151
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>1.203.179</b>	<b>1.175.028</b>	<b>28.151</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 46.545

#### D.12 – Debiti tributari

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	369	395	26
IRES		211.114	-211.114
IRAP		32.717	-32.717
IRPEF	28.659	31.522	-2.863
Ritenute d'acconto	20.803	15.836	4.967
Ritenute su prestiti soci	71.642	69.188	2.606
Addizionale Regionale	1.232	1.113	119
Addizionale Comunale	336	197	139
Arrotondamenti euro	2		
<b>Totale</b>	<b>123.193</b>	<b>362.084</b>	<b>-238.891</b>

#### D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	45.296	51.986	-6.690
INAIL	472	583	-111
Cooperlavoro	799	457	342
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>46.567</b>	<b>53.026</b>	<b>-6.459</b>



## D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	25.922		25.922
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti	35.863	38.175	-2.312
Vari	161.220	74.542	86.678
Arrotondamenti euro			
<b>Totale entro l'anno</b>	<b>223.005</b>	<b>112.717</b>	<b>110.288</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni centrali termiche	107.331	107.856	-526
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	1.857.071	1.771.072	85.999
<b>Verso altri</b>			
<i>Regione Emilia Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	293.626	289.466	4.160
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	711.570	703.138	8.432
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	384.144	379.593	4.551
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	568.450	561.715	6.735
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	247.502	244.569	2.933
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	476.893	471.243	5.650
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	386.947	382.363	4.584
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	650.178	642.419	7.759
Arrotondamenti euro			
<b>Totale oltre l'anno</b>	<b>5.683.712</b>	<b>5.553.434</b>	<b>130.278</b>
<b>Totale</b>	<b>5.906.717</b>	<b>5.666.151</b>	<b>240.566</b>

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 corrispondenza del medesimo in quindici rate annuali.

**E RATEI E RISCONTI PASSIVI**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	94.821	104.370	-9.549
Quattordicesima mensilità	11.583	11.421	162
<i>Risconti passivi</i>			
Plusvalenza da operazione lease-back			
Canoni di locazione	16.918	17.585	-667
Arrotondamento euro	1		-1
<b>Totale</b>	<b>123.323</b>	<b>133.376</b>	<b>-10.053</b>

**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 € 3.126.696.

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.

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

€ 1.072.509 a favore della Regione Emilia Romagna per contributi San Lazzaro Mura San Carlo.

€ 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	CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA	
mutuo	“	“	“	“	€.	8.000.000	CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA
mutuo	“	“	“	“	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	“	“	“	“	€.	2.400.000	CASSA DI RISPARMIO DI CENTO
mutuo	“	“	“	“	€.	10.000.000	CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA
mutuo	“	“	“	“	€.	15.000.000	CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA
c/corrente ipotecario	€	6.197.482	“	“	€.	12.394.966	CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

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 €. 347.157.797 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**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Corrisposta di godimento	9.004.176	8.890.242	113.934
<b>Verso altri</b>			
Affitti beni strumentali	768.473	756.178	12.295
<b>Totale</b>	<b>9.772.649</b>	<b>9.646.420</b>	<b>126.229</b>

Per quanto riguarda l'incremento degli affitti dei beni strumentali trattasi dell'aggiornamento del canone in occasione della stipula di nuovi contratti o accordi. La riduzione della corrisposta è dato dai contributi sulla corrisposta riconosciuti ai soci in difficoltà come da documentazione ISEE presentata da 37 soci che per l'anno l'ammontare è stato di € 17.514.

#### **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 accesi ai ricavi derivanti dai soci = conti dal n. 104 al n. 28000
- conti accesi ai ricavi derivanti da non soci = conti dal n. 99700 al n. 99999.

Analogamente, anche la voce "RICAIVI" da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, quale contropartita contabile, è stata così suddivisa:

- clienti-soci = c/to "2110010"
- clienti-altri = c/to "2110200"

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 2017	%	Anno 2016	%
Voce A1 a): verso soci	9.004.176	92,14	8.890.242	92,16
Voce A1 b): verso altri	768.473	7,86	756.178	7,84
<b>Totale voce A1</b>	<b>9.772.649</b>	<b>100</b>	<b>9.646.420</b>	<b>100</b>

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2017 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,14% dell'attività complessiva.

**A 4 - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<b>Civili abitazioni</b>			
Manodopera e materiali per ristrutturazione straordinaria alloggi	455.267	659.068	-203.801
Costi per lavori straordinari agli immobili	81.373	61.939	19.434
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>536.640</b>	<b>721.007</b>	<b>-184.167</b>

Si evidenzia che la voce relativa ai costi per ristrutturazione alloggi include anche una parte dei costi per servizi tecnici capitalizzati in funzione dell'incidenza percentuale dei lavori di ristrutturazione 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.

**A 5 - Altri ricavi e proventi**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	1.283	1.067	216
Lavori richiesti dai Soci	238.454	277.714	-39.260
Costi di gestione fatturati ai soci	2.059.083	1.996.171	62.912
Tassa ammissione socio	74.865	62.513	12.352
Penale rinuncia assegnazione	3.613	3.508	105
<b>Verso altri</b>			
Sopravvenienze e insussistenze attive	7.642	3.796	3.846
Rimborsi Assicurativi	14.765	6.747	8.018
Incasso spazi pubblicitari	6.020	6.965	-945
Nolo sale riunioni	6.393	4.260	2.133
Arrotondamenti euro	-1		
<b>Totale</b>	<b>2.412.117</b>	<b>2.362.741</b>	<b>49.376</b>
Contributi in conto capitale	0	711.459	-711.459
<b>Totale</b>	<b>2.412.117</b>	<b>3.074.200</b>	<b>-662.083</b>



**B COSTI DELLA PRODUZIONE****B 6 - Costi per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Acquisto materiali per abitazioni	0	3.700	3.700
Cancelleria e stampati	10.719	10.914	-195
Carburanti	2.349	1.889	460
Altre spese per il personale	525	1.311	-786
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>13.593</b>	<b>17.814</b>	<b>-4.220</b>

**B 7 - Costi per servizi**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	1.487.460	1.638.799	-151.339
Aree ed urbanizzazioni	2.610	1.883	727
Manutenzione automezzi	6.050	8.007	-1.957
Manutenzione macchine ufficio	19.237	12.696	6.541
Manutenzione sede sociale	22.716	51.611	-28.895
Costi di gestione rifatturati ai soci	2.275.392	2.002.293	275.099
Costi mensa impiegati	17.345	16.424	921
Visite mediche periodiche al personale	731	0	731
Corsi di formazione del personale	130	522	-392
Opere e servizi per il personale	2.417	2.307	110
Assicurazione fabbricati	75.677	74.956	721
Assicurazione R.C.T. lavori	9.000	12.219	-3.219
Assicurazioni varie	19.912	19.821	92
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	31.348	33.939	-2.591
Bolli e francobolli	5.962	6.417	-455
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	90.048	84.645	5.403
Emolumenti ai sindaci	11.520	11.460	60
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	206.156	157.088	49.068
Rimborsi spese viaggi ai consiglieri	158	301	-143
Gestione Coordinamento e commissione soci	5.771	5.069	702
Costi servizi bancari	5.211	5.597	-386
Certificazioni catastali e varie	407	12.621	-12.214

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Gestione e aggiornamento sistema informativo	59.744	49.551	10.193
Spese di pubblicità	5.525	7.019	-1.494
Certificazione di bilancio L. 59	10.471	11.359	-888
Revisione legale	1.800	1.080	720
Certificazione ISO 9002	5.853	5.005	848
Polizze fideiussorie	40.239	0	40.239
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>4.418.890</b>	<b>4.230.689</b>	<b>188.201</b>

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 e due polizze a favore della regione Emilia Romagna a garanzia degli acconti dei contributi relativi al fabbricato di via D. Samoggia in San Lazzaro di Savena.

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Gettoni di presenza sedute consigli e gruppi lavoro	37.351	23.445	13.906
Indennità di carica	149.592	117.648	31.944
Rimborsi spese		1.096	-1.096
Contributi previdenziali	19.213	14.899	4.314
<b>Totale</b>	<b>206.156</b>	<b>157.088</b>	<b>49.068</b>

## B 9 - Costi per il personale

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Stipendi	369.381	365.790	3.591
Oneri sociali	101.724	106.886	-5.162
Trattamento di fine rapporto	36.267	34.107	2.160
<b>Totale</b>	<b>507.372</b>	<b>506.783</b>	<b>588</b>

## B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.406	25.894	-4.488
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	565.779	568.790	-3.011
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	0
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>607.186</b>	<b>614.684</b>	<b>-7.498</b>

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 €. 525.170 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 €. 36.738 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 3.871 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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	777	3.694	-2.917
<b>Totale</b>	<b>777</b>	<b>3.694</b>	<b>-2.917</b>

### B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2017	31/12/2017	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.500.000	300.000
<b>Totale</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>300.000</b>

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Cosap – Passi Carrai	5.009	5.000	9
Tassa rifiuti urbani	7.616	6.691	925
Consorzio Bonifica Renana	7.729	7.583	146
I.M.U.	179.944	186.852	-6.858
Quote associative ordinarie Legacoop	40.325	42.459	-2.134
Vidimazioni libri sociali	712	859	-147
Spese condominio Via Farini	4.530	7.119	-2.589
Deposito bilancio	128	128	
Varie di amministrazione e abbonamenti	2.893	4.345	-1.452
Assemblee e comunicati ai soci	18.442	7.994	10.448
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	24.548	28.076	-3.528
Costi di gestione delle sale riunioni	15.996	16.648	-652
Erogazioni liberali	4.382	4.307	75
Contributo ispezione annuale Ministero	1.963	1.963	
Sopravvenienze e insussistenze passive	22	1.731	-1.709
Costi di gestioni condominiali	136.472	127.759	8.713
Minusvalenza beni strumentali	13		13
Arrotondamenti euro		-1	1
<b>Totale</b>	<b>450.774</b>	<b>449.513</b>	<b>1.261</b>

Si precisa che nel corso dell'esercizio 2017 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.

## **C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

### **C 15 - Proventi**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
c) proventi da partecipazioni in società			
C.C.F.S.		5	-5
<b>Totale</b>		<b>5</b>	<b>-5</b>

### **C 16 - Altri proventi finanziari**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
d) Proventi diversi dai precedenti – altri			
- Interessi attivi bancari	1.084	4.238	-3.154
- Interessi attivi postali			
- Interessi attivi di mora	13	98	-85
- Interessi attivi diversi	396	15.536	-15.140
- Deposito consortile	14.708	14.600	108
Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>16.201</b>	<b>34.472</b>	<b>-18.271</b>

Per quanto riguarda gli interessi attivi bancari la riduzione è dovuta alla riduzione drastica dei tassi di interesse attivi da parte di tutti gli istituti di credito.

La riduzione della voce "interessi attivi diversi" è dovuta al mancato calcolo per l'anno 2017 di interessi sul finanziamento della costruzione di via D. Samoggia 3 in quanto da novembre 2016 sono stati consegnati gli alloggi.

### **C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari**

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Da altri			
- Interessi passivi di c/c bancario	21.407	25.197	-3.790
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	574.820	403.510	171.310
- Interessi verso prestiti da soci	277.681	267.395	10.286
- Interessi passivi diversi	44.895	55	44.840
- Arrotondamenti euro			
<b>Totale</b>	<b>918.803</b>	<b>696.157</b>	<b>222.646</b>



L'incremento degli interessi passivi relativi ai mutui fondiari è dovuto alle due rate nell'anno 2017 del mutuo acceso presso la Carisbo in luglio 2016.

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto al maggior versamento del prestito da parte dei soci.

L'incremento degli interessi passivi diversi è relativo all'aggiornamento ISTAT dei contributi regionali.

## IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Imposte correnti			
IRES	- 867.083	- 836.529	30.554
IRAP	- 10.707	- 38.569	- 27.862
Imposte esercizi precedenti			
IRES	+ 938.665	+ 321.414	+ 617.251
IRAP		+ 956	956
<b>Totale</b>	<b>+ 60.875</b>	<b>- 552.728</b>	<b>613.603</b>

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.

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. L'imposta esercizi precedenti è scaturita dalla denuncia integrativa a favore per gli anni 2012 e 2013 e dal maggior accantonamento 2016 per IRES.

### **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 31/12/2017 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 31/12/2017 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)	206.314
Collegio Sindacale	11.520
Società di revisione legale dei conti	1.800
Società di certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	10.471
Totale	230.105

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

Il 2018 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 stanno procedendo.

Nel corso dell'Esercizio 2018 saranno eseguiti interventi sulle facciate degli immobili, tenendo conto delle norme comunali previste per tali interventi e delle norme in materia di risparmio energetico che, consentendo un miglioramento nei consumi hanno consentito la sottoscrizione, con la detta GEETIT, di una clausola contrattuale che riduce da dieci a nove anni la durata del contratto in essere, posto quale non immediato risparmio energetico, a carico dei Soci interessati all'opera di risparmio energetico.

Per quanto riguarda il problema rappresentato dalla tassazione che la Risanamento subisce sui costi di manutenzione, proseguendo sul cammino indicato dai precedenti Consigli d'Amministrazione si è deciso di ampliare la partecipazione al dibattito anche alle altre cooperative indivise. L'anno 2017 per il 2018 registra finalmente una vittoria con il riconoscimento del credito d'imposta per le opere di risparmio energetico che saranno realizzate, anche se il periodo di recupero, non completo, è di dieci anni. Esiste poi un tema importantissimo per la sopravvivenza delle Cooperative tutte, ma in particolare delle Cooperative a proprietà indivisa. Esso è rappresentato da una 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.

**Destinazione dell'Utile d'esercizio**

L'esercizio 2017 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 4.081.087, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari ad € 1.224.326 alla riserva legale;
- 3 % pari ad € 122.433 al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 2.734.328 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**

# Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2017

## 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*
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, la necessaria premessa è ricordare come l'Esercizio 2017 sia stato caratterizzato da un'intensa e particolare attività nella vita societaria della Cooperativa Risanamento. In particolare l'Assemblea Generale dei Soci tenutasi il 21 gennaio 2017, in seduta straordinaria ed ordinaria, ha modificato lo Statuto Sociale ed i relativi Regolamenti. Successivamente l'Assemblea Generale dei Soci, tenutasi il 27 maggio 2017, ha provveduto alla nomina dei componenti il Consiglio d'Amministrazione e del Collegio dei Sindaci. Tra i Consiglieri si ricordano i nuovi eletti: Sig.ra Guerriero Giovanna, Dott.ssa Ughi Maria Grazia, l'Avv. Villani Piero, l'Avv. Fanti Gabriele, il Dott. Giordani Massimo, l'Ing. D'Alessandro Paride, ed il Dott. Neto Francesco; tra i Sindaci effettivi il Dott. Ferrari Alberto ed il Dott. Pezzi Francesco. Infine l'Assemblea Generale dei Soci tenutasi il 21 ottobre 2017, ha approvato il Progetto di Bilancio Triennale, nuovo elemento gestionale previsto nel nuovo Statuto Sociale.

A tal proposito si ricorda che detto Progetto prevedeva interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati ad un ulteriore risparmio energetico, da realizzarsi nell'Esercizio 2017. Questi interventi sono stati rinviati all'Esercizio 2018 in attesa della pubblicazione della legge 205/2017, che finalmente ha accolto parte delle istanze delle Cooperative a proprietà indivisa, in merito al credito d'imposta inerente le opere d'intervento per il risparmio energetico.

La situazione economica italiana e generale nel 2017 non è migliorata e le stime della BCE non ci rendono ottimisti, di tutto ciò ne risente sia la Cooperativa che i Soci che hanno un reddito fisso. La Cooperativa nell'anno 2017 ha accolto le richieste di contributo sulla corrisposta presentate da 37 Soci che si trovavano in forte difficoltà economica.

L'attività della Cooperativa nell'arco dell'anno 2017, nel rispetto della volontà più volte espressa nelle Assemblee, non si è manifestata con nuovi investimenti immobiliari, ma è stata tesa alla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare sono stati iniziati e realizzati, in massima parte, gli interventi già previsti nell'Esercizio 2016 e relativi al risparmio energetico, con riferimento alle opere per la contabilizzazione e ripartizione dei costi, in funzione dell'effettivo consumo per singoli alloggi collegati ad impianti centralizzati.

Le opere di ristrutturazione degli appartamenti rilasciati dai Soci sono proseguite mantenendo il

numero delle unità sfitte alla pari dei precedenti esercizi, nonostante che il numero dei rilasci sia aumentato, raggiungendo il numero di 101 a causa dell'anzianità dei nostri Soci assegnatari.

Come potrete rilevare dal bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 gli investimenti per le manutenzioni sia ordinarie che cicliche e le ristrutturazioni ammontano ad € 3.027.773. Nel 2017 sono stati consegnati ai soci assegnatari n. 112 alloggi.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, chiude con un utile, dopo l'imputazione delle imposte sulla società, pari ad € 4.081.087; è la fedele rappresentazione delle attività della Risanamento nel corso del 2017, della sua situazione patrimoniale e del risultato economico conseguito.

### 1.2 Presentazione del Bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 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 espone, 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. 10.126 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 272 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 91 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:

- n. 2.198 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;
- n. 3.490 soci sostengono i programmi e le attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- n. 986 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;

d) n. 947 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Commissioni soci di quartiere ed alle Assemblee generali.

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 92,14% 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 erano oggetto ad operazione di lease-back.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 94 abitazioni. Sono state poste a bando n. 150 abitazioni, ne sono state richieste ed assegnate in base all'anzianità di iscrizione n. 116; 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 € 4.900 annue, inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione.

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 € 92.049 nei confronti dei soci assegnatari, che sarà recuperato nel corrente anno.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 3.027.773.

Per le abitazioni assegnate in godimento, la Cooperativa ha provveduto alla gestione dei servizi di seguito elencati, con una spesa complessiva di € 2.275.392 interamente recuperata, con la sola eccezione dei conguagli relativi al servizio di gestio-

ni che saranno recuperati, con l'addebito ai soci interessati, entro il corrente anno.

Servizio di gestione riscaldamento € 352.754
Servizio di gestione pulizia scale € 2.354
Servizio di gestione ascensore 10% € 84.253
Servizio di gestione ascensore 22% € -25.922
Servizio di gestione luce comune € 699
Servizio di gestione cortili e parti comuni € 75.398
Servizio di gestione acqua calda € 44.058
Spesa da recuperare € 533.594

### 2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Nel corso del 2017 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi. In particolare sono iniziati e realizzati, in massima parte, gli interventi già previsti dal contratto con la GEETIT e relativi al risparmio energetico, con riferimento alle opere per la contabilizzazione e ripartizione dei costi, in funzione dell'effettivo consumo per singoli alloggi, collegati ad impianti centralizzati.

## 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 2017 e 2016

Voci dell'attivo	Esercizio 2017		Esercizio 2016	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	4.986	0,00	26.392	0,01
<b><i>Immobilizzazioni immateriali</i></b>	<b>4.986</b>	<b>0,00</b>	<b>26.392</b>	<b>0,01</b>
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	347.157.797	95,27	347.183.066	96,25
Altre immobilizzazioni materiali	2.593	0,00	6.288	0,00
<b><i>Immobilizzazioni materiali</i></b>	<b>347.160.390</b>	<b>95,27</b>	<b>347.189.354</b>	<b>96,25</b>
Partecipazioni	2.427	0,00	2.427	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	50.698	0,01	50.698	0,01
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	<i>53.125</i>	<i>0,01</i>	<i>53.125</i>	<i>0,01</i>
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi				
Altri crediti oltre 12 mesi				
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>				
<b><i>Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine</i></b>	<b>53.125</b>	<b>0,02</b>	<b>53.125</b>	<b>0,01</b>
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>347.218.501</b>	<b>95,29</b>	<b>347.268.871</b>	<b>96,26</b>
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	651.699	0,17	577.786	0,16
Altri crediti fino a 12 mesi	1.573.278	0,43	168.101	0,05
<b><i>Crediti a breve termine</i></b>	<b>2.224.977</b>	<b>0,61</b>	<b>745.887</b>	<b>0,21</b>
Altre rimanenze	44.012	0,01	44.789	0,01
<b><i>Rimanenze</i></b>	<b>44.012</b>	<b>0,01</b>	<b>44.789</b>	<b>0,01</b>
Strumenti finanziari derivati attivi	156.352	0,04	102.636	0,03
Disponibilità liquide	14.671.835	4,03	12.567.508	3,48
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>17.096.835</b>	<b>4,69</b>	<b>13.460.820</b>	<b>3,73</b>
Ratei attivi	0	0,00	0	0,00
Risconti attivi	80.739	0,02	1.664	0,00
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>364.396.075</b>	<b>100</b>	<b>360.731.355</b>	<b>100</b>

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

- Il decremento delle immobilizzazioni immateriali è dovuto alla quota per l'ammortamento del software.
- Il decremento dei fabbricati è dovuto 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) che hanno assorbito l'incremento per lavori capitalizzati.

## Passivo patrimoniale degli esercizi 2017 e 2016

Voci di bilancio	Esercizio 2017		Esercizio 2016	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	262.594	0,07	257.946	0,07
Riserve da rivalutazione	243.783.018	66,90	243.783.018	67,60
Riserva legale e riserve statutarie	53.762.484	14,75	49.005.562	13,59
Riserva per operazione copertura flussi	156.352	0,04	102.636	0,03
Risultato d'esercizio	4.081.087	1,12	4.904.042	1,36
<b>Patrimonio netto</b>	<b>302.045.535</b>	<b>82,89</b>	<b>298.053.204</b>	<b>82,65</b>
Fondi per rischi e oneri	2.433.429	0,67	2.173.742	0,60
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	489.495	0,13	465.069	0,12
<b>Totale fondi</b>	<b>2.922.924</b>	<b>0,80</b>	<b>2.638.811</b>	<b>0,72</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	18.332.480	5,03	19.575.251	5,43
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	28.360.571	7,78	27.843.709	7,72
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<i>46.693.051</i>	<i>12,81</i>	<i>47.418.960</i>	<i>13,15</i>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	5.683.712	1,56	5.553.434	1,53
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	<i>5.683.712</i>	<i>1,56</i>	<i>5.553.434</i>	<i>1,53</i>
<b>Debiti consolidati</b>	<b>52.376.763</b>	<b>14,37</b>	<b>52.972.394</b>	<b>14,68</b>
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>357.345.222</b>	<b>98,07</b>	<b>353.664.409</b>	<b>98,04</b>
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.242.771	0,34	1.452.210	0,40
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	4.088.815	1,12	3.778.505	1,05
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>5.331.586</i>	<i>1,46</i>	<i>5.230.715</i>	<i>1,45</i>
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	1.595.944	0,44	1.702.855	0,47
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	<i>1.595.944</i>	<i>0,44</i>	<i>1.702.855</i>	<i>0,47</i>
<b>Debiti correnti</b>	<b>6.927.530</b>	<b>1,90</b>	<b>6.933.570</b>	<b>1,92</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>6.927.530</b>	<b>1,90</b>	<b>6.933.570</b>	<b>1,92</b>
Ratei passivi	106.405	0,03	115.791	0,03
Risconti passivi	16.918	0,00	17.585	0,00
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>364.396.075</b>	<b>100</b>	<b>360.731.355</b>	<b>100</b>

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2016 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.

### 3.2 Principali dati economici

#### Conto economico degli esercizi 2017 e 2016

Voci del conto economico	Esercizio 2017		Esercizio 2016	
	Importi	%	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	9.772.649	80,20	9.646.420	75,83
+ Ricavi e proventi diversi	2.412.117	19,80	3.074.200	24,17
<b><i>Ricavi netti di esercizio</i></b>	<b>12.184.766</b>	<b>100,00</b>	<b>12.720.620</b>	<b>100,00</b>
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	536.640		721.007	
<b><i>Prodotto di esercizio</i></b>	<b>12.721.406</b>		<b>13.441.627</b>	
- Costi per acquisto di beni	13.593		17.814	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	4.418.890		4.230.689	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	777		3.694	
<b><i>Valore aggiunto</i></b>	<b>+ 8.288.146</b>		<b>+ 9.189.430</b>	
- Costi per il personale	507.372		506.783	
<b><i>Margine operativo lordo</i></b>	<b>+ 7.780.774</b>		<b>+ 8.682.647</b>	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.406		25.894	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	565.780		568.790	
- Svalutazione dei crediti circolanti	20.000		20.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000		1.500.000	
- Oneri diversi di gestione	450.774		449.513	
<b><i>Margine operativo netto</i></b>	<b>+ 4.922.814</b>		<b>+ 6.118.450</b>	
+ Proventi finanziari	16.201		34.477	
- Interessi passivi e oneri finanziari	918.803		696.157	
<b><i>Saldo gestione finanziaria</i></b>	<b>- 902.602</b>		<b>- 661.680</b>	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali				
<b><i>Utile corrente</i></b>	<b>4.020.212</b>		<b>5.456.770</b>	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
<b><i>Saldo gestione patrimoniale</i></b>				
<b><i>Risultato prima delle imposte</i></b>	<b>4.020.212</b>		<b>5.456.770</b>	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	877.790		875.098	
+ imposte esercizi precedenti	938.665		322.370	
<b><i>Risultato dell'esercizio</i></b>	<b>4.081.087</b>		<b>4.904.042</b>	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.081.087</b>		<b>4.904.042</b>	

### 3.3 Indicatori finanziari di risultato

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

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

Si evidenzia che si è provveduto a riclassificare suddividendo in quota a breve e quota m/l le voci dei crediti per imposte anticipate nell'attivo e dei risconti passivi nel passivo di bilancio.

#### 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	2017	2016	2015
Quoziente primario di struttura Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,87	0,86	0,84
Quoziente secondario di struttura (Mezzi propri + Passività a medio-lungo) / Attivo immobilizzato	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 ter-

mine 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	2017	2016	2015
Quoziente di liquidità generale Attività Correnti / Passività Correnti	2,47	1,94	0,42

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	2017	2016	2015
ROE (return on equity) Risultato netto / Mezzi propri	1,37%	1,65%	1,26%

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

#### d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi	2017	2016	2015
Grado di indipendenza da terzi Mezzi propri / (Passività a medio-lungo + Passività correnti)	4,84	4,76	5,25

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 € 41.072.453 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente.

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

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.242.771 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 16.642.538 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 31/12/2017	Importo 31/12/2016
Disponibilità liquide	14.671.494	12.567.508
Debiti verso banche per mutui	(19.575.251)	(21.027.461)
Debiti verso Soci	(32.449.386)	(31.622.214)
Debiti verso altri finanziatori	(3.719.310)	(3.674.505)
<b>Totale</b>	<b>(41.072.453)</b>	<b>(43.756.672)</b>

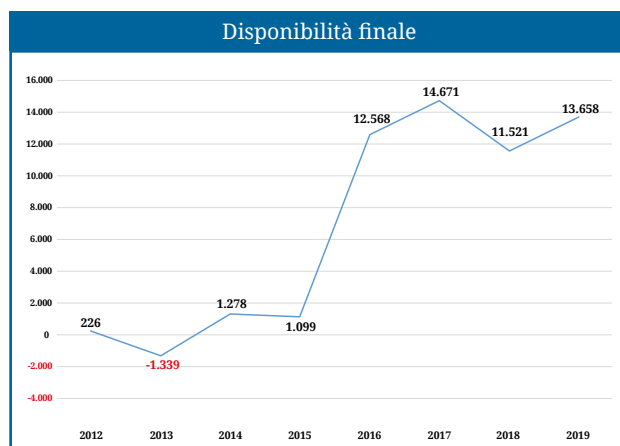
Osservando poi il rendiconto finanziario sintetico, facente parte integrante del bilancio, si può notare come l'andamento dei flussi finanziari della Cooperativa si sia sviluppato nel corso dell'anno 2017:

Periodo	Anno 2017
A) Flussi finanziari della gestione reddituale	3.408.137
B) Flussi derivanti dall'attività di investimento	(536.640)
C) Flussi derivanti dall'attività di finanziamento	(767.511)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	2.103.986
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	12.567.508
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	14.671.494

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



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 misu-





re 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.

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

### 6. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 3, AL PUNTO 1 DEL CODICE CIVILE

La cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

### 7. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 3, AL PUNTO 2 DEL CODICE CIVILE

La cooperativa non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti.

### 8. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 3, AL PUNTO 3 DEL CODICE CIVILE

La cooperativa non è controllata da altra società, ne è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis C. C..

### 9. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 3, AL PUNTO 4 DEL CODICE CIVILE

La cooperativa non ha mai posseduto azioni proprie e azioni o quote di società controllanti.

## 10. CODICE PRIVACY

Si è provveduto a mantenere aggiornato ove necessario – anche per questo esercizio – il Documento Programmatico sulla Sicurezza, in adempimento di quanto previsto dal punto 26 dell'allegato B di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, ed in considerazione dell'emanazione del Regolamento UE 2016 n. 679 in materia di tutela dei dati personali, cosiddetta "Legge privacy". 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 7 luglio 2017.

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 7 settembre 2017 ha effettuato l'audit di rinnovo del certificato che ha scadenza al 24 settembre 2018, 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**



**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 31/12/2017 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 maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo positivamente constatato il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti dagli amministratori nella gestione sociale per il perseguimento dello scopo mutualistico.

Attestiamo inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati nei paragrafi della relazione sulla gestione e della nota integrativa relativi alla gestione mutualistica e di servizio della Cooperativa.

Ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 2513 c.c. attestiamo che la Cooperativa, durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha avuto le caratteristiche di cui all'art. 2512 c.c. ("cooperativa a mutualità prevalente") come documentato nella nota integrativa a cui si rinvia.

Abbiamo incontrato 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, ad eccezione di quello di cui all'art. 2389 c.c..

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 31/12/2017, che evidenzia un utile



d'esercizio pari a 4.081.087 euro, 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..

#### ▪ **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 31/12/2017, così come redatto dagli amministratori, unitamente alla proposta di destinazione dell'utile dell'esercizio.

Bologna, 14 aprile 2018

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Pier Michele Corvinelli

Dott. Francesco Pezzi

Dott. Alberto Ferrari

## **Bilancio 2017: incontro con i soci**

Come consuetudine, per preparare al meglio l'annuale assemblea generale, il Presidente della Cooperativa Risanamento, Renato Rimondini, coadiuvato dal Responsabile Amministrativo, Francesco Oppi, incontrerà i Soci per illustrare esclusivamente le attività e il bilancio dell'esercizio 2017 della nostra Cooperativa.

Gli incontri si terranno presso le sedi indicate nel prospetto sotto riportato e sono aperte a tutti i Soci.

<b>14 MAGGIO 2018</b> ore 20,45	Sala Risanamento "Montanari" Via G. Bentivogli n. 19/c Bologna	Quartieri: San Donato-San Vitale Navile
<b>17 MAGGIO 2018</b> ore 20,45	Sala Risanamento "Pertini" Via P. Muratori n. 4/2 Bologna	Quartieri: Borgo Panigale-Reno Porto-Saragozza Comune: Casalecchio di Reno
<b>21 MAGGIO 2018</b> ore 20,45	Sala Risanamento "Bordoni" Via Istria n. 8/a Bologna	Quartieri: Savena Comune: San Lazzaro di Savena

# Studenti in visita alla Risanamento a Porto-Saragozza

→ **Giovanna Guerriero**, Vicepresidente

La foto ritrae un gruppo di giovanissimi studenti dell'Istituto Guinizelli, scattata durante la recente visita nei cortili della cooperativa Risanamento. Accompagnati dall'insegnante, di buon mattino, si sono trattenuti all'interno dell'area del civico 3, fabbricato di via Pacchioni. Qui è collocata l'opera realizzata nel 2014 dagli alunni dello stesso comprensorio didattico, in occasione del 130° anniversario della fondazione della cooperativa Risanamento.

L'idea e il supporto artistico di quella creazione sono da ascrivere alla geniale iniziativa degli esponenti dell'associazione Artecittà, Giuseppe Parenti e Nadia Brandalesi. L'associazione – della quale Nadia è presidente – costituisce una felice intuizione culturale sul territorio, che in questi anni ha promosso, curato e realizzato tante iniziative artistiche e di promozione civica. Al centro dell'instancabile attività c'è l'impegno con le scuole del quartiere, finalizzato a far conoscere ai ragazzi e a intrecciare un legame profondo con i luoghi e le caratteristiche dove essi studiano. Raccontare la storia, sin dalle origini, le strade, le case, i cortili; ravvivare la memoria degli accadimenti, le trasformazioni sociali e urbanistiche; i fatti della Resistenza patriottica nel quartiere. Mantenere accesa insomma, nelle giovani generazioni, quella trama tra



passato e presente educando lo sguardo verso il futuro. Anche l'appuntamento, del quale scriviamo queste note, è stato promosso da Artecittà in collaborazione col distretto didattico. E il programma di quei pochi momenti (poi i ragazzi hanno continuato l'itinerario verso altri punti del quartiere), è stato incentrato sulla descrizione del messaggio contenuto nel manufatto in relazione al percorso sto-

rico della Risanamento, illustrato poi essenzialmente da Parenti, che ne ha tracciato gli aspetti cronologici della vita e la funzione sociale nel campo dell'abitare.

In particolare è stato ricordato che qui, in zona A. Costa, allora ancora campagna, iniziò l'avvincente vicenda della cooperativa Risanamento.

Un ringraziamento ai graditi ospiti dalla Presidenza e dal Consiglio d'Amministrazione.

# Un presidente di lungo corso che è nella storia della Risanamento

→ Marco Poli

Nei 134 anni di vita della Cooperativa Risanamento si sono succeduti 23 Presidenti, ma solo quattro di essi hanno mantenuto l'incarico per un periodo superiore ai 10 anni: il più longevo è stato Ugo Melloni che è rimasto alla presidenza, pur in diverse epoche, per complessivi 25 anni, per poi svolgere la funzione di Direttore; a seguire vi è Sergio Montanari che ha retto la Risanamento per 20 anni; terzo è stato Giorgio Bonetti con 15 anni di presidenza. Il quarto è stato Sergio Mantovani che è stato Presidente per 12 anni, dal 2002 al 2014. Tuttavia, a differenza degli al-

tri Presidenti, Sergio Mantovani fece il suo ingresso negli organi dirigenti della Cooperativa nel 1954 con la funzione di sindaco supplente; negli anni '60 lo troviamo già consigliere d'amministrazione eletto anche nei mandati successivi. Nel 1971 fu nominato responsabile dell'Ufficio Tecnico, mantenendo il ruolo di consigliere. Fu rieletto consigliere nel 1972, ma nel 1974 cambiò il suo futuro: infatti, nel gennaio di quell'anno il Consiglio d'Amministrazione propose a Sergio Mantovani di abbandonare ogni sua attività professionale per dedicarsi interamente alla Risanamento, assumendolo come di-



rigente dell'Ufficio Tecnico, incarico che mantenne per quasi 30 anni, fino al primo gennaio 2002 quando andò in quiescenza. Lo stesso anno fu eletto primo Consigliere d'Amministrazione poi, nel giugno dello stesso anno, Presidente della Cooperativa.

Si può ben dire che la vita lavorativa di Sergio Mantovani è stata dedicata alla Risanamento e, anche se la sua Presidenza è durata 12 anni, ha superato di gran lunga gli altri Presidenti di lungo corso in virtù dei vari ruoli e funzioni svolti all'interno della Cooperativa e che si sono protratti per mezzo secolo.

Ho voluto ricordarlo così, come l'uomo che conosceva tutto della Risanamento, del suo patrimonio immobiliare e anche tantissimi dei 10.000 soci.

Non scrivo per dare giudizi o valutazioni, ma per ricordare un uomo che è entrato nella storia della più antica Cooperativa della nostra Provincia.



**Abbiamo ricevuto dal socio Michele Mantovani la lettera sotto riportata e che volentieri pubblichiamo.**

**Una lettera con la quale vuole ricordare il padre ripercorrendo la storia della sua vita; una vita intensa nella quale ha dovuto attraversare momenti difficili, nel corso dei suoi 83 anni.**

**Pubblicare la lettera del nostro socio, figlio del già presidente della cooperativa Sergio Mantovani, riteniamo sia un segno di rispetto nei confronti di una persona, nata in un alloggio della Risanamento e che in seguito ha vissuto, ricoprendo importanti ruoli, gran parte della sua vita all'interno della Risanamento stessa, così come scritto dal consigliere Marco Poli che lo colloca quale secondo presidente fra i più longevi della storia della cooperativa.**

**Dario Bresciani  
Direttore Responsabile**

17 dicembre 1934, nasce nel quartiere Cirenaica, in via De Amicis 9, in una casa della Cooperativa Risanamento, Sergio Mantovani.

Quello stesso giorno operano suo padre di un tumore allo stomaco; il 16 settembre 1935, a soli 38 anni, il papà Mario muore.

Nel pieno "splendore" del ventennio fascista la madre Rita si trovò vedova con due figli a carico di cui uno di pochi mesi e con sole 127 lire di pensione su cui poter contare.

Il destino di Sergio e la "Risanamento" si intrecciano nuovamente: la famiglia si trasferisce

all'ultimo piano di un edificio sito in via Tripoli 59 oggi Via Paolo Fabbri.

La "nuova" casa ha un affitto più basso, non solo perché meno spaziosa, ma perché sita ad un ultimo piano, il quarto, senza ascensore.

I giochi di Sergio e dei bambini della sua generazione sono semplici, fatti con quel "nulla" che possedevano. Si giocava sui marciapiedi sotto l'occhio vigile delle madri. Il "cortile" diventa una palestra di vita: con palle fatte di stracci i bambini e i ragazzi giocano a calcio e a palla avvelenata.

Le case a corte chiusa ospitano

al loro interno locali lavanderia. Spesso le palle si "stampano" contro il bucato steso ad asciugare e le urla delle donne mettono i bambini in fuga.

In alcuni cortili si trovano anche dei bagni pubblici: per anni la Risanamento ha pagato i "bagnini" che gestivano questi spazi.

Sergio cresce in questa realtà, ma la guerra entra nel vivo ed i bombardamenti costringono donne, uomini e bambini di quella generazione a conoscere una realtà ben peggiore: i rifugi. Il suono delle sirene annuncia il bombardamento imminente e tutti si precipitano nelle canti-





ne. Questi locali erano stati rinforzati con travature in legno. Erano soluzioni semplici, ma efficaci che hanno salvato la vita a tante persone.

Sergio e la sua famiglia “sfollano” a Sant’Antonio di Medicina. Una famiglia di contadini diede loro ospitalità: una stalla come casa e cibo.

Una vita diversa dove Sergio scopre un mondo nuovo: la campagna. Rimangono la paura della guerra e l’incubo delle bombe, ma sparisce lo spettro della fame. In città il cibo scarseggia e la “tessera” non è sufficiente per sfamare una famiglia.

Il ritorno in Cirenaica è drammatico: la guerra è finita, ma molti edifici anche della Cooperativa Risanamento, sono stati distrutti nel corso dei bombardamenti.

I bambini hanno voglia di divertirsi: Sergio ed altri coetanei giocano a palla sulle macerie di un edificio distrutto nella allora via Tripoli.

Nel 1953 arriva per Sergio il diploma da Geometra: siamo nel pieno della ricostruzione

post-bellica.

La Risanamento ha subito ingenti danni: un terzo del suo patrimonio è andato distrutto.

Dopo il diploma, Sergio entra nel mondo del lavoro: anni di grande impegno, ma anche di grande spensieratezza.

Sono Camera e Donati, titolari dell’omonima impresa di costruzioni, che insegnano il “mestiere” a questo giovane neodiplomato ed è la radio che trasmette “nuove” musiche, subito apprezzate dai ventenni, a far sognare i ragazzi. Ascoltando il jazz e ballando il bughi bughi si accendono le prime “passioni”.

Ma la vera complice nella vita di Sergio è la televisione. I pochi fortunati che possiedono questo apparecchio invitano nelle proprie case amici e parenti a vedere i programmi di maggior successo.

A casa di un cugino conosce Marta che nel 1959 diviene sua sposa; gli darà tre figli e si ameranno fino all’ultimo giorno della sua vita.

La Cooperativa Risanamento torna a bussare alla porta di Ser-

gio Mantovani nel 1963 quando l’allora presidente Giorgio Bonetti, lo chiamerà a far parte del consiglio di amministrazione. Anni di grande fermento, anni in cui la Risanamento seguendo le linee di sviluppo del piano regolatore accrescerà il suo patrimonio costruendo edifici in diversi quartieri cittadini. Bologna conosce in questi anni due illustri architetti che guideranno lo sviluppo urbanistico della città: Campos Venuti e Pier Luigi Cervellati.

Lascerà il consiglio nel 1974 per entrare a dirigere l’ufficio tecnico della storica cooperativa bolognese.

Anni di lavoro intenso dove si è espresso come tecnico e dove ha potuto conoscere tanti soci. Anni in cui i soci della cooperativa Risanamento avevano forte il senso di appartenenza a questa importante realtà legata all’abitazione.

Il resto è storia recente.

Dopo il “pensionamento” spinto da Sergio Montanari, che per diversi anni è stato alla guida della Cooperativa, si candida per entrare a far parte del consiglio e viene eletto presidente della Risanamento. Ricopre questo ruolo per quasi un decennio.

Più di 83 anni di vita intensi, una vita ricca di soddisfazioni e di emozioni: tanta energia data e tanta ricevuta.

Tre figure sono state lavorativamente importanti per Sergio: Giorgio Bonetti, il rag. Grandi e Sergio Montanari. Il primo gli insegnò a “contabilizzare” la Risanamento, il secondo ad amare la cooperativa ed il suo predecessore gli ha permesso di distinguere gli aspetti tecnici da quelli politici.

Credo che a tutti i “soci” che hanno amato mio padre questo racconto sia dovuto.

Spero che tanti leggendo queste mie righe lo ricordino con piacere.

*Michele Mantovani*

# 25 Aprile 1° Maggio

→ Eraldo Sassatelli

Due date significative; ricorrenze che appartengono inescindibilmente alla storia d'Italia. La prima configura la testimonianza del riscatto per la libertà e il ritorno della democrazia conquistate a prezzo di indicibili sofferenze passate nella tragedia della guerra.

La seconda, dalle radici lontane, prese avvio con i primi fermenti scoppiati nel tardo '800 e susseguitesi, in tutto il mondo, nella lunga stagione di lotte e sacrifici per il lavoro, salari dignitosi, l'emancipazione e il riconoscimento dei diritti per tutti.

Celebrare l'anniversario della Liberazione e la Festa del Lavoro, non è un'espressione retorica né uno stanco rituale, ma doveroso ricordo e manifestazione di rispetto; rivelazione della consapevolezza per il lungo, tormentato tragitto compiuto da generazioni e dalla società che si plasmava. Memoria che si rinnova, la volontà di non tornare indietro culturalmente ai tempi bui che

i meno giovani vissero e tanti di loro combatterono e poi costruirono affrontando grandi difficoltà.

Oggi viviamo un'altra epoca; il terzo millennio è variamente definito, alle volte con una certa enfasi, quasi a voler - in parte consapevolmente - archiviare un passato terribile e glorioso dove si forgiarono ideali e valori ordinatori della futura società.

L'interrogativo che s'insinua e prende corpo tra le pieghe di questo incerto e diseguale tempo, allora, è come mantenere viva la coscienza e riaccendere la speranza che si respirava all'indomani della vittoriosa lotta di Liberazione e negli anni che seguirono con la ricostruzione materiale e morale della Nazione.

Dare una risposta a quell'interrogativo è esercizio complicato; fare dei raffronti tra il periodo post bellico e quello attuale non corrisponde a una figurazione omogenea degli accadimenti. La cosiddetta società "liquida" del presente, in

parte è figlia di quella corrente che subisce il fascino e il condizionamento delle decisioni dei poteri finanziari su scala globale, di cui il termometro - in tutti i sensi - sono i Mercati. Non è una semplicistica opinione il fatto che siano cresciute - invece di diminuire come asserivano eminenti esperti - le disuguaglianze, le precarietà nel lavoro, le incognite del futuro giovanile mentre, d'altro canto, aumentavano le enormi ricchezze concentrate in pochi ceti e gruppi privilegiati. Altro che superamento delle classi novecentesche, come si predicava.

Se questa è sostanzialmente la situazione, non c'è da stupirsi, nella graduatoria dei pensieri che assillano le persone comuni, i valori resistenziali e solidali - ammesso che facciano ancora parte del nostro tempo - retrocedano fino a scomparire in mancanza di risposte concrete riguardo alla soluzione dei problemi esistenziali, frammenti del dramma sociale odierno.

Il fenomeno regressivo investe anche il sistema costitutivo come l'abbiamo conosciuto negli anni della formazione e della partecipazione democratica. La progressiva disarticolazione delle forme della rappresentanza nei luoghi di lavoro, in quelli della politica e dell'associazionismo in genere, sono i sintomi di un serio disagio e del grave cedimento della fiducia popolare. Conseguentemente, sull'onda dell'incalzare tecnologico nelle comunicazioni, ha preso il sopravvento l'uso massiccio dei nuovi totem che sta trasformando il modello di relazione.





Nella conta delle complicità, nel viaggio delle aspirazioni e dei riferimenti morali tra passato, presente e futuro, non sono estranee le responsabilità di gran parte della classe dirigente: politica ma anche intellettuale e imprenditoriale. I ritardi nel cogliere i cambiamenti e saperli governare nell'interesse generale; gli errori, le deviazioni in campo etico, l'autoreferenzialità. Sono tra gli elementi che hanno finito per scrivere una pagina di basso profilo, nella quale l'esempio, la reputazione, gli orizzonti, sono stati oscurati provocando smarrimento, irritazione e un distacco difficilmente ricomponibile sotto il segno di una ripresa della credibilità verso le istituzioni.

Scenari nuovi e complessi abbiamo davanti: ma non c'è alternativa alla scelta di un rinnovato progetto civile e culturale; una "resistenza" rigenerata contro le derive e le indifferenze che attecchiscono in ampi strati della popolazione. Occorre fermarsi a riflettere: c'è molto da fare

e da cambiare; innanzitutto sul fronte dell'occupazione, della sicurezza sociale, dei diritti, delle garanzie per lo studio, della lotta alle ingiustizie e agli intollerabili privilegi. Le forze responsabili di ogni orientamento democratico si mettano alla prova (in questi frangenti diventa necessario fare "rete"), insieme – partendo dai punti in comune sul versante ideale - alle organizzazioni dei lavoratori e dell'impresa cooperativa. Ampliando la ricerca delle intese con le associazioni e i gruppi del volontariato, le cittadinanze attive, che con la loro azione quotidiana costituiscono l'anima dell'altruismo, del progresso culturale ed esempio di solidarietà. Questo mondo multiforme che continua pazientemente a lavorare, rappresenta la speranza e la garanzia della tenuta e del rinnovamento dei valori di sempre; l'argine contro l'indifferenza e i nuovi egoismi. Un compito immane, certo; con realismo, senza troppe illusioni, nello stretto spazio degli auspici, forse, dell'utopia.



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

## Centro Assistenza Tecnico Autorizzato

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**

**[www.avaclima.it](http://www.avaclima.it)—[info@avaclima.it](mailto: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.