

Cooperativa dal 1884

Tribuna dei Soci

Anno 53
aprile
2026

2

- **Votiamo
il nuovo Consiglio
di Amministrazione**
- **Il bilancio 2025
al vaglio dei soci**



isanamento
Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884



La questione casa in UE



Che ti succede Bologna?

- 3 Che ti succede Bologna?
- 5 Convocazione Assemblea dei Soci e istruzioni di voto
- 8 Fac-simile schede elettorali
- 9 Bilancio al 31 dicembre 2025
- 13 Nota integrativa
- 41 Relazione del Consiglio di Amministrazione
- 55 Rendiconto finanziario
- 57 Sintesi dei 16 candidati:
 - 57 - Soci non assegnatari
 - 61 - Soci assegnatari
- 64 Elenco
- 65 La questione "casa" in Unione Europea e la situazione italiana
- 68 Intrecci di vite, incroci di vie (Terza parte ed ultima): Livio Zambeccari
- 73 Ricordo di Marco Macchiavelli
 - Premio Giacomo Venturi per la rigenerazione urbana
- 74 Buon compleanno Lella

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

Via Farini, 24 - tel. 051.224692

Per tutte le informazioni relative all'attività della Cooperativa segreteria@cooprisanamento.it

PER FARSI SOCIO

BISOGNA PRENDERE APPUNTAMENTO E PRESENTARE LA DOCUMENTAZIONE DESCRITTA SUL SITO DELLA COOPERATIVA

SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

(segreteria telefonica attiva 7 giorni su 7, 24 ore)

Servizio riservato ai soci assegnatari per segnalazione guasti e informazioni di carattere tecnico. servizitecnici@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

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

www.cooprisanamento.it

Questa l'esatta intestazione del conto corrente INTESA di COOPERATIVA RISANAMENTO:

**COOP.PER LA COSTRUZ.ED IL RISANAM.DI CASE PER I LAV.IN BOLOGNA
IBAN IT37L0306902478074000048030**

Poste Italiane spa Spedizione in Abbonamento postale Stampa Periodica in Regime Libero Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331 Pubblicità inferiore al 70%

Direttore Responsabile:
Massimo Giordani

Comitato di Redazione:
Giuseppe Aiello,
Luca Lorenzini,
Giuseppe Piana,
Eraldo Sassatelli.

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240
info@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: Poligrafici Il Borgo
Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna
Chiuso in tipografia il 20/2/2026. Tiratura 5000 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".

Orari apertura uffici

Sede di via Farini 24



LUNEDÌ dalle ore 8,30 alle ore 12,30

MARTEDÌ dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle ore 13,30 alle ore 17,30

GIOVEDÌ dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle ore 13,30 alle ore 17,30

VENERDÌ dalle ore 8,30 alle ore 12,30

MERCOLEDÌ gli uffici saranno chiusi al pubblico

Che ti succede Bologna?

di Eraldo Sassatelli

Soliloquio immaginario sulla città che sta cambiando lasciandosi alle spalle tradizioni, pensieri, comportamenti che l'hanno resa negli anni particolarmente distintiva.

Il titolo, nel senso interrogativo, svela lo stato d'animo diviso tra senile nostalgia per un passato che non torna più e il senso d'inquietudine che prende riflettendo sul presente e il futuro della città.

Il nuovo paradigma tecnologico nel quadro di un radicale passaggio d'epoca, è sicuramente responsabile, cara Bologna, - così come accade ad altre città - del tuo progressivo, in parte omologante, cambiamento civile e culturale.

Gli algoritmi hanno preso via, via il sopravvento sui tuoi tempi remoti e rilassati, quelli che non erano ancora subalterni alla dominante frenesia digitale.

Erano i ritmi modulati che indugiavano al vivere quieto, quasi flemmatico; il modo di apprezzare i colori, i suoni, gli odori delle strade, dei negozi aperti, invitanti. Le chiacchiere seduti ai tavolini dei caffè; i capannelli in piazza Maggiore, gli appuntamenti casuali e quelli convenuti all'ombra delle antiche mura.

Un'umanità che si muoveva amabilmente, in armonia sospesa con l'afflato della storia.

Oggi i dialoghi si sono inariditi, o, meglio, forse hanno cambiato natura. In declino l'ormai vecchia, abituale conversazione di vicinanza, s'impone irresistibilmente la contemporanea "connessione permanente" con il dilagante uso dei "social". Adesso il portamento usuale è notare persone sole che camminano, in mano l'irrinunciabile *smartphone*, lo sguardo fisso sul piccolo schermo e, di tanto in tanto, qualche distratta parola rivolta al fedele amico a quattro zampe tenuto al guinzaglio.

Ma l'odierna cornice urbana si complica anche per il percettibile abbassamento del proverbiale senso civico

cittadino. In giro per la città s'intercetta un degrado, tempo fa sconosciuto, che in questi anni è vistosamente aumentato anche per colpa da un lato della generale indifferenza e dall'altro dalla carenza di controlli. Lo scadimento è visibile, solo per ricordarne uno, nello spregio vandalico contro muri, portici, portoni dei palazzi. Quegli sgorbi non sono graffiti di autori dal pensiero 'anticonformista' - come qualche indulgente ottimista potrebbe pensare - e nemmeno scarabocchi da liquidare come innocenti azioni goliardiche: no, è semplicemente stupidità, offesa, più o meno inconsapevole, al decoro di un bene comune.

E visto che di passaggio analizziamo l'argomento dei comportamenti civici, che dire della condotta tenuta per le strade cittadine! Automobili di dimensioni sempre più voluminose parcheggiate lungo percorsi diventati gioco forza piccoli e che, incuranti, ostacolano fino a bloccare il transito dei mezzi operativi di pubblica utilità. I marciapiedi e i portici

sono diventati scorciatoie per conduttori di monopattini e biciclette i quali, infrangendo deliberatamente le minime regole stradali, mettono a rischio l'incolumità degli altri utenti e passanti. Senza parlare poi della tendenza anche questa ormai abituale di circolare contromano.

La sorveglianza e la prevenzione sono pressochè inesistenti. Non basta, allora, fare una campagna di annunci sull'entrata in vigore di un provvedimento per la sicurezza nelle strade se non è seguita da una congrua e duratura azione di controllo.

Il riferimento alla vicenda dell'ordinanza del limite dei 30 orari, cara Bologna, è indicativa in tal senso. Una volta approvato l'atto amministrativo ne deve conseguire il piano attuativo che include, in primo luogo, la vigilanza. A parte la contrastata questione del blocco della misura (anche se è sembrato rivelarsi momentaneo) per disposizione del Tar. (Ah, ecco! Era nell'aria del resto, eravamo preoccupati del silenzio del tribunale amministrativo),



Segue a pagina 4

e nonostante la pervicacia azione strumentale per fini politici di gruppi e comitati presenzialisti ovunque contrari alla norma, il punto resta la difesa di un obiettivo ritenuto giusto. E che va, quindi, portato avanti nell'interesse dei tantissimi cittadini che chiedono più sicurezza.

Toccano il tasto sicurezza, viene inevitabile spostare la riflessione sull'inquietante versante della microdelinquenza. È innegabile che gli episodi di violenza - sempre più frequenti e per lo più legati allo spaccio di stupefacenti, mescolati al disagio e all'emarginazione del fenomeno immigratorio irregolare, - stiano aumentando la percezione di paura in

città. La conseguenza è che i cittadini non si sentono più tranquilli e liberi di frequentare parchi o passare per piazze e strade come avveniva una volta.

Anche salire sui mezzi pubblici è diventato un esercizio di tensione a causa dei numerosi borseggi, furti e atti violenti. Non è consolante ascoltare sui bus la voce registrata che sistematicamente invita a fare attenzione a borse, portafogli, ecc. Ecco allora il pensiero farsi travolgere dalla nostalgia e vagheggiare i tempi in cui la città si muoveva sicura e viveva serenamente le giornate e le notti.

Sei cresciuta in questi anni, Bologna; la tecnologia ha indubbiamente por-

tato notevoli progressi, alcuni settori primeggiano. Come il Tecnopolo, ad esempio, che è un centro di eccellenza per il calcolo ad alte prestazioni, ricerca e innovazione che collocano la città a livello d'importanza europea. Ma, in controtendenza, diversi ambiti produttivi e industriali soffrono la crisi che si fa sentire duramente provocando chiusure, cassa integrazione e licenziamenti. Colpi pesanti per i lavoratori, categoria ormai tra le più esposte alla precarietà e dal futuro incerto. Menzionando i successi, ci riempie di soddisfazione sapere che Bologna figura abitualmente nelle prime posizioni della classifica sulla qualità della vita secondo le indagini del Sole 24 Ore. E, allo stesso modo, non può che inorgoglierlo la forte crescita che registra il flusso turistico, con molti visitatori italiani e stranieri che scelgono il nostro capoluogo nei loro itinerari.

Senza trascurare, tuttavia, che l'evento in sé apprezzabile, ha finito per diventare anche il "pretesto" che ha generato l'ennesimo, distorto fattore speculativo del sistema immobiliare. I cosiddetti affitti brevi, infatti, insieme alla moltiplicazione dei B&B sono solo la punta emergente del problema più vasto di un mercato dell'affitto precluso a molti cittadini. E ciò a fronte di una grave carenza in fatto di risorse e politiche pubbliche a sostegno della casa.

Occorre aggiungere inoltre che i risultati per quanto brillanti, però, non dissimulano anzi, semmai evidenziano il divario e la contraddizione che si frappone tra questi traguardi di prim'ordine e la sconsolante realtà mostrata dalle fila di una umanità che si allunga ogni giorno davanti alle mense sociali. Per non dire dell'emarginazione - altro dato in aumento - dei senza fissa dimora. "Gli scarti della società"; persone che vivono per strada, cercando rifugio sotto i portici o negli angoli delle vie del centro a pochi passi, beffardo destino, dall'abbagliante luccichio dei negozi del lusso.

Chiudo la pagina con questi corrucciati pensieri, cara città. In fondo la speranza, mai doma, aiuta a confidare che rinasca una nuova stagione di ritrovati valori, dialoghi, volontà, sentimenti, che sono stati patrimonio del nostro vivere comune.



Convocazione assemblea dei soci con esercizio del voto per corrispondenza

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 venerdì 22 maggio 2026 alle ore 8.30 presso la sede della Cooperativa in via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno **sabato 23 maggio 2026 alle ore 9,30, presso il Nuovo Cinema Nosadella, via Ludovico Berti 2/7 40131 Bologna** per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025; presentazione delle relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio sindacale e della Società di revisione.
2. Destinazione del risultato dell'esercizio 2025, come proposto nella nota integrativa.
3. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto, della percentuale massima di alloggi, pari al 20%, da assegnare in godimento, per l'anno 2026, a sfrattati, giovani coppie ed alle categorie di soci di cui al citato articolo.
4. Determinazione per l'intero mandato dell'importo del gettone di presenza per gli amministratori e per i sindaci, a norma dell'art. 14.2 punto 6 dello statuto, pari a € 90,00 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti.
5. Determinazione degli emolumenti al Collegio sindacale per il triennio 2026-2028, pari, per ogni esercizio, a € 15.000 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti per il presidente del Collegio sindacale e a € 10.000 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti per ogni sindaco effettivo.
6. Come da proposta del Collegio sindacale, assegnazione alla Società di Revisione Hermes S.p.A., dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2026-2028, per un compenso di € 18.000 in ragione di esercizio oltre iva se dovuta, da aggiornarsi, annualmente, in ragione dell'inflazione come risultante dall'indice ISTAT.
7. Elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
8. Elezione dei componenti del Collegio sindacale.

- Hanno diritto di voto i soci che risultino iscritti nel libro soci in data anteriore al 23/02/2026.
- In Assemblea i soci devono presentarsi personalmente muniti di un valido documento di riconoscimento e possibilmente della tessera di socio.
- In base all'art. 21 del vigente Statuto, i consiglieri da eleggere sono undici scelti fra i soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi cinque di ciascuna lista. L'undicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza.
- In base all'art.19 bis del vigente Statuto è previsto il voto per corrispondenza. Le informazioni e le istruzioni necessarie per esercitare validamente il voto per corrispondenza verranno rese disponibili ai soci attraverso la pubblicazione sul sito internet aziendale e sulla Tribuna dei Soci, negli albi degli insediamenti, nella sede della Cooperativa e presso le varie Commissioni territoriali.
- I voti espressi per corrispondenza valgono per l'assemblea che si costituisce.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente
Luca Lorenzini

Sedi, giorni e orari per votare il Consiglio di Amministrazione

I soci potranno votare i temi all'ordine del giorno dell'assemblea in due modi:

- partecipando all'assemblea in prima convocazione in data 22 maggio 2026 alle ore 8:30 presso la sede della Cooperativa in via Farini n. 24 - Bologna e occorrendo, in seconda convocazione per il giorno sabato 23 maggio 2026 alle ore 9:30, presso il Nuovo Cinema Nosadella, via Lodovico Berti 2/7 40131 Bologna
- per corrispondenza (sul territorio), presso una delle sedi e negli orari elencati sotto:

SEDE	GIORNI E ORARI IN CUI VOTARE PER CORRISPONDENZA (SUL TERRITORIO)
Bolognina: via A. Tiarini 11 (interno)	15 maggio ore 16:30 – 19:30; 16 maggio ore 9:30 – 13
Borgo Panigale: via Coppi 1 (interno)	15 maggio ore 9 – 13 e 15 – 20; 16 maggio ore 9 – 13 e 15 – 18
Casarini: via Casarini 7/a	15 maggio ore 15 – 18; 16 maggio ore 9 – 13
Cairolì: via Cairolì n° 16 (interno)	15 maggio ore 16:30 – 19:30; 16 maggio ore 9:30 – 13
Casalecchio: via Martiri di P.zza Fontana 9 (saletta Ansaloni)	16 maggio ore 17 – 18:30
Corticella: via Verne n° 12-14	15 maggio ore 10 – 13 e 17 – 19; 16 maggio ore 10 – 13
Fossolo: via Lincoln 32	16 maggio ore 10 – 13
Mazzini: via Istria 8	15 maggio ore 17 – 19; 16 maggio ore 10 – 12 e 16-18
Pilastro: via Salgari 13	15 maggio ore 9 – 13 e 15 – 20; 16 maggio ore 9 – 13 e 15 – 18
Reno De Ambris: via De Ambris 10-12 saletta (interno)	15 maggio ore 10 – 12:30; 16 maggio ore 10 – 12:30 e 15 – 17
Reno Bergamini: via Bergamini 5-7 saletta (interno)	15 maggio ore 16 – 19; 16 maggio ore 10 - 12:30 e 17:30 – 19
Repubblica: via Marini 1/c (interno)	15 maggio ore 18 – 20; 16 maggio ore 10 – 13
San Vitale: via Bentivogli 19/c	15 maggio ore 10 – 12 e 15 – 18:30; 16 maggio ore 10 – 12 e 15 – 18:30
San Vitale: via G. Rossi n. 14 (ingresso carrabile)	15 maggio ore 16:30 – 18:30
San Vitale: via De Amicis 1-3 (ingresso carrabile)	15 maggio ore 10 – 12 e 15 – 18:30; 16 maggio ore 10 – 12 e 15 – 18:30
San Vitale: via Zanolini 29	16 maggio ore 9 – 12
Saragozza: via Muratori 4/2	15 maggio ore 15 – 18; 16 maggio ore 9:30 – 12:30 e 15 – 18
Zanardi: via Vasco de Gama 23 (interno)	15 maggio ore 18 – 20; 16 maggio ore 9,30 - 13

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente
Luca Lorenzini

Informazioni e istruzioni per voto, spoglio e proclamazione degli eletti

MODALITA' DI VOTO

- Il socio deve votare esclusivamente di persona; non è ammessa alcuna forma di delega.
- Ogni socio verrà identificato tramite documento di riconoscimento.
- L'identità e il numero del socio votante saranno annotati sul registro di voto fornito dalla cooperativa.
- Saranno considerati validi solamente i voti per corrispondenza pervenuti nei seggi appositamente istituiti ai sensi del *Regolamento per il voto per corrispondenza*, art. 4.
- Per l'espletamento del voto verranno fornite ai soci presso i seggi: 3 schede (una bianca, una gialla, una azzurra), 1 busta grande, 2 buste piccole:
- ✓ Scheda n. 1 (bianca): punti dell'ordine del giorno dell'assemblea 1 (approvazione del bilancio); 2 (destinazione dell'utile del risultato dell'esercizio 2025); 3 (percentuale massima alloggi soci sfrattati e giovani coppie); 4 (gettone di presenza); 5 (emolumenti al collegio sindacale); 6 (assegnazione dell'incarico alla società di revisione). Tutti i soci votanti dovranno scrivere in stampatello, nell'apposito spazio in fondo alla scheda, il proprio nome e cognome e data di nascita. Dovranno scrivere anche la data del giorno e firmare. In assenza di tale elementi la scheda sarà considerata nulla.
- ✓ Scheda n. 2 (gialla): candidati alla composizione del Consiglio di Amministrazione. La scheda riporta le due liste di candidati (soci assegnatari e soci non assegnatari). Si potranno esprimere, un massimo di 5 (cinque) preferenze per ogni lista.
- ✓ Scheda n. 3 (azzurra): candidati alla composizione del Collegio sindacale. La scheda riporta l'elenco in ordine alfabetico dei candidati. Si potranno esprimere un massimo di 3 (tre) preferenze.
- Le tre schede, una volta votate, dovranno essere inserite all'interno dell'unica busta grande secondo il seguente schema. La scheda n° 1 (bianca) dovrà essere inserita nella busta grande insieme a copia di un documento di riconoscimento del votante. La scheda n° 2 (gialla) dovrà essere sempre anonima e dovrà essere inserita singolarmente nella relativa busta piccola gialla, che dovrà essere chiusa e sigillata, quindi inserita nella busta grande. La scheda n° 3 (azzurra) dovrà essere sempre anonima e dovrà essere inserita singolarmente nella relativa busta piccola azzurra, che dovrà essere chiusa e sigillata, quindi inserita nella busta grande.
- All'esterno della busta grande verrà apposta l'originale di una ricevuta riportante il numero di socio e il nominativo; la seconda ricevuta verrà rilasciata al socio; la terza ricevuta sarà trattenuta dalla Commissione.
- La busta sarà introdotta nell'urna alla presenza del socio.
- A votazione avvenuta il socio dovrà firmare il registro di voto.

SPOGLIO E PROCLAMAZIONE DEGLI ELETTI

- Al termine di ogni sessione di voto le urne saranno sigillate e firmate da due persone tra: componenti del seggio, componenti del Comitato elettorale, personale della Cooperativa. Le urne saranno conservate presso la sede del seggio. Concluse le operazioni di voto, tutte le urne saranno portate presso la sede della cooperativa in via Farini 24 nel primo giorno lavorativo utile. Ai sensi dell'art. 2.11.d del *Regolamento per il voto per corrispondenza* i soggetti incaricati del trasporto sono: Cosepuri Soc. Coop. p. A; SACA Società Cooperativa a r.l. Quello incaricato della custodia è il Comitato elettorale
- Lo spoglio di tutti i voti raccolti, per corrispondenza e in assemblea, sarà effettuato al termine delle votazioni in assemblea.
- Se la mole dei voti ricevuti non consente la conclusione dello spoglio con la proclamazione degli eletti in giornata, il presidente dell'assemblea potrà, ai sensi dell'art. 5 del *Regolamento per il voto per corrispondenza*, «nel rispetto delle prescrizioni di legge, prorogare la seduta assembleare e indicare la data, non superiore a 15 giorni, e l'orario per la prosecuzione dell'assemblea e consentire, nel frattempo, lo spoglio di tutte le schede.»
- Lo scrutinio sarà effettuato dagli scrutatori, coadiuvati e supervisionati dai membri del Comitato elettorale.
- I soci interessati potranno visionare le operazioni di scrutinio, senza interferire con le operazioni. In caso contrario saranno immediatamente allontanati e non saranno più ammessi.
- Gli scrutatori verificheranno tramite il registro di voto che non via siano stati tentativi di voto multiplo. In caso di voto multiplo le buste saranno identificate dal numero socio presente su di esse e conservate senza essere aperte e senza essere computate ai fini del voto.
- Terminato il controllo, tutte le buste saranno aperte e le schede relative al rinnovo delle cariche sociali verranno poste in appositi contenitori dedicati, dove non sarà possibile risalire all'identità del votante. Le buste contenitrici saranno distrutte, mentre le schede saranno conservate per un periodo almeno pari alla durata del mandato.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente
Luca Lorenzini

Fac-simili schede elettorali

isanamento
Cooperativa a partecipazione multi-beneficiaria

Scheda 1

ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA 2026
Votazione dei seguenti punti all'Ordine del Giorno

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025; presentazione delle relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio sindacale e della Società di revisione.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

2. Destinazione del risultato dell'esercizio 2025, come proposto nella nota integrativa.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

3. Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto, della percentuale massima di alloggi, pari al 20%, da assegnare in godimento, per l'anno 2026, a sfrattati, giovani coppie ed alle categorie di soci di cui al citato articolo.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

4. Determinazione per l'intero mandato dell'importo del gettone di presenza per gli amministratori e per i sindaci, a norma dell'art. 14.2 punto 6 dello statuto, pari a € 90,00 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

5. Determinazione degli emolumenti al Collegio sindacale per il triennio 2026-2028, pari, per ogni esercizio, a € 15.000 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti per il presidente del Collegio sindacale e a € 10.000 oltre iva e cassa di previdenza se dovuti per ogni sindaco effettivo.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

6. Come da proposta del Collegio sindacale, assegnazione alla Società di Revisione Hermes S.p.A., dell'incarico per la certificazione dei bilanci e della revisione contabile per il triennio 2026-2028, per un compenso di € 18.000 in ragione di esercizio oltre iva se dovuta, da aggiornarsi, annualmente, in ragione dell'inflazione come risultante dall'indice ISTAT.

FAVOREVOLE CONTRARIO ASTENUTO

Nome, cognome, data di nascita del socio votante (OBBLIGATORI)

Data e firma del socio votante (OBBLIGATORI)

isanamento
Cooperativa a partecipazione multi-beneficiaria

Scheda 2

ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA 2026
Liste dei candidati al Consiglio di Amministrazione della Coop Risanamento per il triennio 2026-2028

I consiglieri da eleggere sono undici, scelti fra i soci assegnatari e non assegnatari. Saranno eletti i primi cinque di ciascuna lista. L'undicesimo sarà quello che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di voti, indipendentemente dalla lista di appartenenza. Si vota apponendo un segno di croce sulla casella accanto al nome del candidato. **È possibile votare al massimo cinque candidati per la lista soci assegnatari e massimo cinque per la lista soci non assegnatari**, pena l'annullamento dell'intera scheda.

LISTA CANDIDATI SOCI ASSEGNATARI (Massimo cinque preferenze)	
Aiello Giuseppe	Consigliere uscente
Andreoli Anna Maria	
Billi Andrea	
Consoli Leonardantonio	Consigliere uscente
Giordani Massimo	Vicepresidente uscente
Grieco Luciana	Consigliere uscente
Piana Giuseppe	Consigliere uscente

LISTA CANDIDATI SOCI NON ASSEGNATARI (Massimo cinque preferenze)	
Camellini Alberto	Consigliere uscente
Degli Esposti Gian Franco	
Fortino Giandomenico	
Lolli Riccardo	Consigliere uscente
Lorenzini Luca	Presidente uscente
Maffei Carlo	
Manfredi Manuel	Consigliere uscente
Nanni Andrea	Consigliere uscente
Vicchi Silvia	Consigliere uscente

isanamento
Cooperativa a partecipazione multi-beneficiaria

Scheda 3

ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA 2026
Elezione dei componenti del Collegio sindacale della Coop Risanamento per il triennio 2026-2028

Si vota apponendo un segno di croce sulla casella accanto al nome del candidato. **È possibile votare al massimo tre candidati.**

LISTA CANDIDATI	
Ferrari Alberto	Presidente uscente
Pezzi Francesco	Sindaco uscente
Tarabusi Tommaso	Sindaco uscente

Il candidato che avrà ottenuto il maggior numero di voti verrà eletto presidente del Collegio sindacale. Inoltre, i due candidati che avranno ottenuto il maggior numero di voti dopo il presidente del Collegio sindacale verranno nominati sindaci effettivi.

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

con sede legale in Bologna, Via Farini n. 24
Costituita il 23 marzo 1884 con rogito Dr. Riccardo Baravelli
Registro delle Imprese di Bologna e Codice fiscale n. 01099010371

già Iscritta al Registro Prefettizio con Decreto n. 52099 del 24 ottobre 1950
Iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione al n. 08-037-006-437
Iscritta al n. A114154 dell'Albo Nazionale delle Cooperative
- sezione Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

Stato Patrimoniale attivo		
	31/12/2025	31/12/2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre immobilizzazioni	61.237	
7) Altre	61.237	
Totale	61.237	
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	352.891.049	351.435.370
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	519.152	355.020
Totale	353.410.201	351.790.390
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	8.293	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	53.292	53.292
4) strumenti finanziari derivati attivi	204.008	278.039
Totale	265.593	333.758
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	353.737.031	352.124.148
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
Totale		
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	905.251	978.922
- entro 12 mesi	1.213.168	1.204.301
a) verso soci	1.159.595	1.086.707
b) verso altri	53.573	117.594
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		

	31/12/2025	31/12/2024
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(307.917)	(225.379)
5 bis) Crediti Tributari	2.725.268	3.771.116
- entro 12 mesi	1.807.087	1.609.232
- oltre 12 mesi	918.181	2.161.884
5- ter) Imposte anticipate		
5- quater) Verso altri	359.639	628.994
- entro 12 mesi	359.639	628.994
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	3.990.158	5.379.032
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale		
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	22.790.406	21.024.492
3) Denaro e valori in cassa	4.919	3.033
Totale	22.795.325	21.027.525
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	26.785.483	26.406.557
D) RATEI E RISCONTI	189.818	224.693
TOTALE ATTIVO	380.712.332	378.755.398

Stato Patrimoniale passivo

A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale Sociale	343.020	329.489
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	20.522.804	20.126.792
V Riserve Statutarie indivisibili	53.939.639	53.055.213
VI Altre riserve	2	3
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	167.287	227.992
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	3.142.526	1.320.039
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale	321.898.296	318.842.546
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondo imposte	36.721	50.047
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.800.000	1.800.000
Totale	1.836.721	1.850.047
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	295.901	336.837
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	36.962.123	37.075.287
- entro 12 mesi	4.134.928	3.993.492
- oltre 12 mesi	32.827.195	33.081.795
4) Debiti verso banche	9.289.126	10.579.484
- entro 12 mesi	1.178.429	1.284.831
- oltre 12 mesi	8.110.697	9.294.653
7) Debiti verso fornitori	1.150.659	767.806
- entro 12 mesi	1.150.659	767.806
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	1.417.162	1.513.705
- entro 12 mesi	1.417.162	1.513.705
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	25.749	42.030
- entro 12 mesi	25.749	42.030
- oltre 12 mesi		

	31/12/2025	31/12/2024
14) Altri debiti	7.633.931	7.453.440
- entro 12 mesi	445.189	419.186
- oltre 12 mesi	7.188.742	7.034.254
Totale	56.478.750	57.431.752
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	202.664	294.216
TOTALE PASSIVO	58.814.036	59.912.852
TOTALE PASSIVO E NETTO	380.712.332	378.755.398

Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.559.407	10.390.918
a) verso soci	9.890.180	9.615.691
b) verso altri	669.227	775.227
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.067.206	1.533.862
5) Altri ricavi e proventi	3.256.998	2.892.253
a) ricavi e proventi diversi	3.256.998	2.892.253
b) contributi		
Totale	15.883.611	14.817.033

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(11.101)	(12.545)
7) Per servizi	(7.580.251)	(8.199.196)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(444.910)	(420.872)
b) oneri sociali	(116.211)	(106.015)
c) trattamento di fine rapporto	(40.114)	(32.697)
e) altri costi		
	(601.235)	(559.584)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali		
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(671.404)	(630.735)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(151.973)	(20.000)
	(823.377)	(650.735)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(520.349)	(506.724)
Totale	(11.336.313)	(11.728.784)

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)

4.547.298

3.088.249

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	636.318	639.375
Totale	636.318	639.375
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(742.868)	(1.039.572)
Totale	(742.868)	(1.039.572)
Totale proventi e oneri finanziari	(106.550)	(400.197)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.440.748	2.688.052
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.298.222)	(1.368.368)
b) imposte relative ad esercizi precedenti		355
c) imposte differite e anticipate		

	31/12/2025	31/12/2024
Totale	(1.298.222)	(1.368.013)
21) Utile (Perdita) d'esercizio	3.142.526	1.320.039

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - LUCA LORENZINI

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2025

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

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

La Cooperativa Risanamento con spirito mutualistico e senza finalità di lucro ha per scopo la costruzione, l'acquisto e il risanamento, in Bologna e Provincia, di case di abitazione, aventi caratteristiche stabilite dalla vigente legislazione in materia di edilizia popolare ed economica, da assegnare in godimento ai soci. Nel corso dell'esercizio 2025 le principali attività di manutenzione straordinaria sono state le seguenti:

DAL PIANO TRIENNALE

- Comparto Porto-Casarini, riqualificazione delle fognature, ultimazione;
- Fabbricato H, via Bergamini, lavori di rifacimento dei lastrici dei garage e sistemazione esterna, primo stralcio.

ASCENSORI

- Sostituzione completa degli ascensori di viale Lincoln 32 e 34;
- Riqualificazione degli ascensori di via Ranuzzi 1, via Pratello 90, via A. Costa 35, via Casarini 7, via De Amicis 9 e la sostituzione delle pulsantiere di via Barbacci 25 e 27.

LAVORI EXTRA PIANO TRIENNALE

- Fabbricato S2 via Verne, lavori di rifacimento copertura pressoché completati;
- Fabbricato S2 via Verne, tinteggiatura del portico di piano terra;
- Fabbricato X3 via Legnani, riqualificazione della copertura;
- Fabbricato L1 via Salgari, rifacimento del sifone "Firenze" e di parte del collettore fognario;
- Fabbricato E – E1 – E2 via Cairoli/ via Milazzo / via F.lli Rosselli, rifacimento totale dell'impianto citofonico;
- Fabbricato A3 via Vasco da Gama, riqualificazione saletta sociale.

È proseguita nell'anno 2025 l'implementazione sugli ascensori del dispositivo 24/7 di Kone; si tratta di un sistema di manutenzione predittiva che analizza i dati trasmessi dagli impianti per identificare potenziali anomalie e intervenire prima che causino problemi. La manutenzione predittiva riduce al minimo la necessità di eseguire riparazioni in pronto intervento, nonché di limitare il rischio di guasti agli impianti.

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 93,66% 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;
- 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. 32 dello Statuto della Cooperativa regola le attribuzioni dei ristorni, di cui all'articolo 2545-sexies del codice civile;
- 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 2025 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 31/12/2025 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di Hermes SpA, società di revisione alla quale l'assemblea del 26/6/2023 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2023-2024-2025.

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 2025, 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, rettificata 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 %
Impianti	10 %
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). Ciò anche in ottemperanza a quanto previsto dall'OIC16, secondo il quale i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

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.

Gli amministratori tengono a precisare, in riferimento a quegli immobili che presentano, alla data del presente bilancio, un valore di carico superiore alle risultanze dell'ultima perizia, quanto segue.

Occorre riproporre a tal proposito quanto previsto dal Principio Contabile, OIC 9, secondo cui, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione si rileva a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore. Si definisce valore recuperabile di un'attività o di un'unità generatrice di flussi di cassa il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita.

In riferimento a quanto dianzi precisato, sebbene in taluni casi il valore contabile netto possa risultare superiore alle attuali quotazioni di mercato (valori OMI aggiornati o perizie di stima esterne), si ritiene che tale scostamento non configuri una **perdita durevole di valore**. Pertanto, seppur adeguandosi a quella che è una prassi ormai consolidata del settore, procedendo periodicamente al monitoraggio del patrimonio immobiliare attraverso l'aggiornamento periodico di apposite **valutazioni peritali** redatte da professionisti indipendenti, gli Amministratori ritengono tale attività limitata a garantire una costante informativa in merito al valore di mercato del patrimonio sociale.

Resterebbe pertanto da confrontare il Valore Netto Contabile di ciascun Fabbricato in carico alla Cooperativa con il rispettivo Valore d'uso, inteso come il valore attuale dei flussi di cassa attesi da un'attività o da un'unità generatrice di flussi di cassa. Tale valore è certamente positivo in quanto trattasi di fabbricati ad uso locazione, interamente locati ai Soci, la cui attualizzazione risulterebbe difficilmente stimabile in quanto la durata delle locazioni è a carattere perpetuo (ad esclusione degli immobili in convenzione).

Poiché la gestione operativa è pienamente in grado di recuperare il valore di iscrizione dei beni attraverso i canoni di locazione futuri, non si è proceduto ad effettuare svalutazioni.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'organo amministrativo non ha ritenuto opportuno procedere a svalutazioni laddove il valore di iscrizione a bilancio risulti superiore al valore di mercato, non ritenendo che tali valutazioni abbiano come diretta conseguenza una perdita durevole di valore.

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 qualora abbiano natura incrementativa 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.

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 e, eventualmente, l'evoluzione storica delle perdite su crediti. Non viene applicato il metodo del costo ammortizzato in quanto trattasi di crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi, fatto salvo i crediti derivanti dal Bonus 110%. Infatti, i lavori rientranti nel Bonus 110%, con detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi, sono iscritti secondo quanto previsto dall'OIC; l'investimento, pertanto, rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato.

I debiti sono al loro valore nominale. Non viene applicato il metodo del costo ammortizzato in quanto nel caso di debiti con scadenza superiore ai 12 mesi, i costi di transazione, le commissioni sono di scarso rilievo.

Strumenti finanziari derivati

In ottemperanza i nuovi Principi Contabili si è provveduto a contabilizzare lo strumento finanziario di copertura taxa – IRS, nella voce B) III 4) strumenti finanziari derivati attivi. Tale contabilizzazione trova contropartita nella Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi, voce A) VII del Patrimonio Netto, al netto delle imposte differite contabilizzate nella voce B) 2 dei Fondi per rischi ed oneri del passivo patrimoniale.

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.

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 31/12/2024	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2025
7) Altre						
Software	129.470	61.237			129.470	190.707
F.do amm.to	-129.470				-129.470	-129.470
Totale	0				0	61.237

Commento delle immobilizzazioni immateriali

L'incremento si riferisce al nuovo software TeamSystem per la contabilità, ad oggi non in uso. Con la messa in uso nel 2026 si procederà al suo ammortamento.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2024	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutaz.	Amm.to	Saldo al 31/12/2025
Terreni e fabbricati						
Terreni	770.407					770.407
Immobili civili abitazioni	325.188.710	2.021.804				327.210.514
Immobili convenzionati	24.311.551	45.402			555.318	23.801.635
Immobili strumentali	1.164.702				56.209	1.108.493
Totale	351.435.370	2.067.206			611.527	352.891.049
3) Attrezzature industriali e commerciali						
Attrezzature						
Totale						
4) Altri beni						
Arredamenti						
Impianti generici	354.694	224.009			59.737	518.966
Macchine elettroniche						

Mobili e macchine ufficio	326				140	186
Autovetture e motoveicoli						
Arrotondamenti euro						
Totale	355.020	224.009	0		59.877	519.152
5) Immobilizzazioni in corso						
Arrotondamenti euro						
Totale	351.790.390	2.291.215	0		671.404	353.410.201

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 2025 degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ad interventi di manutenzione interna sugli immobili per € 1.371.405;
- ad interventi straordinari sui fabbricati per € 695.801.

Bonus edilizi

La cooperativa usufruisce delle agevolazioni per il risparmio energetico relative agli interventi effettuati nei precedenti esercizi.

Bonus 110% anno 2023

Nell'esercizio 2023 sono stati conclusi gli interventi di efficientamento energetico e isolamento termico rientranti nel Bonus 110%. I lavori con detrazione diretta in dichiarazione sono stati effettuati sui seguenti immobili:

- Via Ferrara 7/2 – 9 – 9/2 -11 Bologna: i lavori completati al 31/12/2023 sono stati pari ad €. 149.664,23 oltre a prestazioni tecniche e consulenze pari ad €. 69.343,87. Il totale dell'intervento iniziato nel 2022 e concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.260.971,37, di cui lavori per €. 1.046.534,73 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 214.436,64.
- Via Napoli 12-14 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 1.224.537,32, di cui lavori per €. 1.017.779,74 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 206.757,58.
- Via Lincoln 30-32-34-36 Bologna: Il totale dell'intervento concluso nel 2023 è stato pari ad €. 2.310.032,33, di cui lavori per €. 1.959.807 e prestazioni tecniche e consulenze per €. 350.225,33.

La rappresentazione contabile del bonus edilizio come previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato in pari riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto") secondo il disposto dell'OIC 16. Pertanto

l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 4 periodi d'imposta. La rilevazione del provento pari al 10% dell'investimento è stata effettuata applicando il costo ammortizzato. Nell'esercizio 2025 con la rilevazione del pagamento delle imposte di competenza del 2024, il credito 110% utilizzato, pari alla detrazione massima fruibile, è stato pari ad €. 1.318.774. Anche sulle imposte di competenza 2025 verrà utilizzato in compensazione, nel limite delle imposte di competenza, il credito 110%. Contabilmente non si evidenzia alcun incremento del valore degli immobili, anche se è evidente un loro *fair value* maggiore.

Eco bonus ordinario anno 2024

Nell'esercizio 2024 sono stati effettuati lavori che usufruiscono dell'Ecobonus ordinario sugli immobili in Via Vasco De Gama 21-23:

- le spese con detrazione 65% sono pari ad €. 26.816,47 con un credito pari ad €. 17.430,71;
- le spese con detrazione 50% sono pari ad €. 70.136,04 con un credito pari ad €. 30.000, avendo raggiunto la detrazione massima fruibile.

La detrazione Ecobonus è fruibile in 10 anni.

Anche la rappresentazione contabile dell'Ecobonus segue quanto previsto dall'OIC pubblicato il 3 agosto 2021, che prevede l'assimilazione della detrazione edilizia a un contributo in conto impianti che è stato contabilizzato con l'iscrizione di un risconto passivo (c.d. "metodo indiretto") secondo il disposto dell'OIC 16, trattandosi di immobili soggetti ad ammortamento. Pertanto, l'investimento rileva quale credito tributario (voce 5 bis dell'attivo), corrispondente alla detrazione fruibile per quote costanti dall'Ires lorda dovuta per 10 periodi d'imposta.

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.

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

Nel corso dell'esercizio 2025 è stata conclusa la sostituzione completa degli ascensori di Viale Lincoln 32 e 34, nonché la riqualificazione degli ascensori di via Ranuzzi 1, via Pratello 90, via A. Costa 35, via Casarini 7, via De Amicis 9, per un importo pari ad €. 224.008,87, che vengono sistematicamente ammortizzati per un periodo di 10 anni.

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.

	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazione D.L. 185/08
Fabbricati	708.172	2.973.650	242.537.315
Totale	708.172	2.973.650	242.537.315

B III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
Società Cooperative e Consorzi				
Consorzio CT Corticella	13			13
Consorzio CT Barca	10			10
Consorzio Levantemilia	263			263
Coop. Libera Stampa	52			52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033
C.C.F.S.	1.056			1.056
Altre Partecipazioni		5.866		5.866
Totale	2.427			8.293

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione. L'incremento nel 2025 si riferisce all'acquisto di n. 200 azioni di Emilbanca. Nell'esercizio 2025 non si rilevano svalutazioni di carattere durevole.

2) Crediti

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>	53.292			53.292
Totale	53.292			53.292

4) Strumenti finanziari derivati attivi

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
Strumenti finanziari derivati attivi	278.039		117.125	204.008
Totale	278.039		117.125	204.008

Il 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 acceso nel 2016 con la banca Intesa San Paolo per € 7.500.000. Già dal momento della sottoscrizione è ben chiara la presenza della relazione di copertura, data

dalla perfetta coincidenza tra le date di inizio e di fine del finanziamento e le date di inizio e di fine del contratto di derivato. Si aggiunge a ciò la coincidenza nelle scadenze dei pagamenti delle quote interessi, il 29/07/X e il 29/01/X+1. Al 31/12/2025 il valore *mark to market* del contratto è risultato positivo per €. 204.008.

C Attivo circolante

C I – RIMANENZE

A seguito della rettifica di valore registrata nell'esercizio 2023 il valore delle rimanenze è azzerato.

C II – CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Scadenti entro 1 anno			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte e fatture lavori	453.439	309.918	143.521
Assegnatari per manutenzioni comuni	285.117	259.958	25.159
Assegnatari gestione ascensore	219.444	299.052	-79.608
Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione luce	0	11.021	-11.021
Assegnatari gestione pulizia scale	46.142	51.305	-5.163
Arrotondamenti euro	-1	-1	0
<i>Totale</i>	<i>1.159.595</i>	<i>1.086.707</i>	<i>72.888</i>
Verso altri			
Vari locali commerciali	53.573	117.594	-64.021
Totale	53.573	117.594	-64.021
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-307.917	-225.379	-82.538
Arrotondamenti			
Totale	905.251	978.922	-73.671

Svalutazione crediti	Variazione
Saldo al 31/12/2024	225.379
Incrementi	151.973
Decrementi	-69.435
Saldo al 31/12/2025	307.917

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	1.406	1.406	0
Erario c/ritenute IRES	368.853	237.356	131.497
Credito Art Bonus	4.333	6.500	-2.167
Erario c/IVA	108.978	40.453	68.525
Credito Bonus 110%	1.318.774	1.318.774	0
Credito Ecobonus	4.743	4.743	0
Totale	1.807.087	1.609.232	197.855
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Credito Bonus 110%	880.236	2.119.196	-1.238.960
Credito Ecobonus	37.945	42.688	-4.743
Totale	918.181	2.161.884	-1.243.703
Totale Crediti tributari	2.725.268	3.771.116	-1.045.848

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 1.318.774 (a breve) ed €. 880.236 (a lungo) rappresenta il credito derivante al Bonus 110% sui lavori di efficientamento energetico e isolamento termico effettuati sui fabbricati di Via Ferrara, Via Napoli e Via Lincoln. La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% del costo per competenza dei lavori completati al 31/12/2023. Tale credito deve essere utilizzato in 4 quote annuali di pari importo a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2022, per i lavori completati al 31/12/2022 e a partire dalla dichiarazione dei redditi per il 2023 per i lavori completati. Il provento del 10% eccedente il costo complessivo viene rilevato con il criterio del costo ammortizzato. Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 4.743 (a breve) ed €. 37.945 (a lungo) rappresenta il credito Ecobonus sui lavori sui fabbricati in Via Vasco De Gama.

5 quater) – verso altri	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	337.522	620.410	-282.888
Crediti vari	5.196	5.196	0
Crediti v/INAIL	16.920	3.387	13.533
Arrotondamenti	1	1	0
Totale	359.639	628.994	-269.355

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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	30.543	26.205	4.338
Unicredit	12.291	12.484	-193
FIN4COOP	2.324.808	2.268.091	56.717
C/C postale	133.189	202.480	-69.291
Bper	89.709	77.219	12.490
Credem	133.775	82.010	51.765
Credit Agricole Cariparma	137.927	98.334	39.593
Credit Agricole Time Deposit	0	3.000.000	-3.000.000
Intesa San Paolo	2.542.180	1.499.086	1.043.094
Intesa San Paolo Time Cash	12.947	9.518.682	-9.505.735
Emilbanca Time deposit	5.000.000		5.000.000
Emilbanca	143.488	147.867	-4.379
Banca di Bologna c/ordinario	941	0	941
Banca di Bologna Time deposit	5.000.000	0	5.000.000
BCC c/c ordinario	4.355	4.767	-412
BCC c/ liquidità	7.224.253	4.087.268	3.136.985
Arrotondamenti euro		-1	1

<i>Totale</i>	22.790.406	21.024.492	1.765.914
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	4.919	3.033	1.886
Totale	22.795.325	21.027.525	1.767.800

D Ratei e risconti attivi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ratei attivi	178.229	134.436	43.793
Risconti attivi	11.589	90.257	-78.668
Totale	189.818	224.693	-34.875

I ratei attivi sono prevalentemente composti dagli interessi attivi di competenza sulle operazioni di Time Cash, e dai minori interessi passivi sul derivato. I risconti attivi sono prevalentemente composti da costi afferenti la polizza fideiussoria rilasciata a Geetit di competenza degli esercizi futuri e da costi per canoni e noleggi di competenza futura.

PASSIVO

A Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2023	Incres.	Decres.	Saldo al 31/12/2024	Incres.	Decres.	Saldo al 31/12/2025
Capitale sociale	313.532	17.919	1.962	329.489	14.950	1.419	343.020
<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	19.718.796	407.996		20.126.792	396.012		20.522.804
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	44.799.638	911.190		45.710.828	884.426		46.595.254
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	324.034		96.042	227.992		60.705	167.287
Arrotondamenti unità di euro	2	1		3		1	2
Utile (perdita) d'esercizio	1.359.985		39.946	1.320.039	1.822.487		3.142.526
Totale	317.643.390	1.335.144	135.988	318.842.546	3.117.875	62.125	321.898.296

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2025 di € 343.020 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°598 nuovi soci e dalla cancellazione di n°72 soci e sono stati espulsi n. 2 soci. Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2025 è di 13.250.

III – Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2025 di € 243.783.018 risultano invariate.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 20.522.804, si è incrementata di € 396.012 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2024.

V – Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 46.595.254 è stata incrementata di € 884.426 nel corso del 2025 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2024.

La riserva per contributi in conto capitale di € 7.334.385 è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Negli ultimi 5 esercizi 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	343.020	B	343.020		
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	20.522.804	B	20.522.804		
Riserve statutarie	53.939.641	B	53.939.641		
Altre riserve	167.287	-	167.287		
Utile (perdita) d'esercizio	3.142.526	-	3.142.526		
Totale	321.898.296		321.898.296		

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

L'utile dell'esercizio sarà destinato come per legge il 30% alla riserva legale, il 3% al fondo mutualistico e il residuo alla riserva straordinaria indivisibile.

B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2024	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2025
2 Fondo imposte	50.047		13.326		36.721
4.Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.800.000	1.800.000	1.800.000		1.800.000
Arrotondamenti euro					
Totale	1.850.047	1.800.000	2.031.139	0	1.836.721

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

Fondo imposte. Si riferisce alle imposte sul valore positivo *mark to market* del derivato.

Fondo manutenzioni immobili. Anche per l'esercizio 2025 il Consiglio di amministrazione ha ritenuto congruo mantenere un fondo manutenzioni immobili di € 1.800.000.

C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Saldo iniziale	336.837	311.378	25.459
Utilizzo dell'esercizio/tfr liquidato	-81.050	-7.238	-73.812
Accantonamento dell'esercizio (netto imposta sostitutiva)	40.114	32.697	7.417
Saldo finale	295.901	336.837	-40.936

L'organico aziendale nel corso del 2025 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	10	10	0
Operai			
Totale dipendenti	10	10	0

Non si evidenzia una variazione dell'organico aziendale in quanto nel corso dell'esercizio il pensionamento del responsabile dell'Ufficio tecnico, è stato numericamente compensato con una nuova assunzione sempre nell'Ufficio tecnico.

D Debiti

D.3 Debiti verso soci per finanziamenti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.134.928	3.993.492	141.436
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	14.225.628	14.799.865	-574.237
Sub totale	18.360.556	18.793.357	-432.801
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	18.601.567	18.281.930	319.637
Arrotondamenti euro			
Totale	36.962.123	37.075.287	-113.164

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.360.556 è ripartito su n° 3.311 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 87.473,25 e a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

N. libretti	Giacenza
1.066	con giacenza sino a € 100,00 con tasso lordo 0,00%
1.457	con giacenza tra € 100.01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0.4%
96	con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 0.8%
83	con giacenza tra € 15.000,01 e € 87.473,25 con tasso lordo 1.2%

b) depositi vincolati

N. libretti	Giacenza
120	con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 1.6%
489	con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2.2%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2025 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2024 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n 229 del 21 aprile 1999 e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06, invariato rispetto allo scorso esercizio. L'indice di struttura finanziaria risulta essere di 1,05, invariato rispetto all'esercizio precedente.

Con riferimento al prestito infruttifero in conto immobili riclassificato fra i debiti oltre i 5 anni si precisa quanto segue: tali prestiti infruttiferi, che non maturano interessi, vengono resi ai soci assegnatari mediante il rimborso di una quota mensile pari al 40%, dal 2009 nella misura del 30% e da novembre 2012 nella misura del 20% della corrisposta di godimento, a decorrere dal primo mese di pagamento della corrisposta stessa, sino ad estinzione del prestito infruttifero versato. Pertanto, si ritiene più corretta la riclassificazione fra i debiti oltre i 5 anni sia in quanto tale prestito si incrementa annualmente per nuovi alloggi ristrutturati, sia in quanto non sono individuabili a priori le quote scadenti entro l'anno e/o entro i 5 anni.

Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2025.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo triennio

	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Depositi liberi	4.164.370	4.043.876	4.134.928
Depositi vincolati	14.782.174	14.680.801	14.217.611
Totale depositi	18.946.544	18.724.677	18.352.539
Eccedenze	38.408	68.680	8.017
Totale	18.984.952	18.793.357	18.360.556
Prestito Infruttifero	17.657.733	18.281.929	18.601.567

L'andamento del prestito nell'esercizio 2025 mostra un lieve decremento rispetto all'esercizio 2024, a fronte di un incremento del prestito infruttifero.

D.4 Debiti verso banche

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.178.429	1.284.831	-106.402
<i>Totale debiti entro 1 anno</i>	<i>1.178.429</i>	<i>1.284.831</i>	<i>-106.402</i>
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	8.110.697	9.294.653	-1.183.956
<i>Totale debiti oltre l'anno</i>	<i>8.110.697</i>	<i>9.294.653</i>	<i>-1.183.956</i>
Totale	9.289.126	10.579.484	-1.290.358

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2026. Nell'ambito del saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi la quota scadente entro i 5 anni è pari a € 3.019.925.

D.7 – Debiti verso fornitori

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	1.150.659	767.806	382.853
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Totale	1.150.659	767.806	382.853

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 95.146.

D.12 Debiti tributari

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	4.965	3.742	1.223
IRES	1.258.009	1.323.517	-65.508
IRAP	2.289	2.140	149
IRPEF	26.168	26.414	-246
Ritenute d'acconto	10.690	4.944	5.746
Ritenute su prestiti soci	87.201	126.875	-39.674
Addizionale Regionale	2.660	2.288	372
Addizionale Comunale	2.091	2.011	80
Altri	23.089	21.773	1.316
Arrotondamenti euro	0	1	-1
Totale	1.417.162	1.513.705	-96.543

D.13 Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS + Cooper lavoro	25.749	42.030	-16.281
Totale	25.749	42.030	-16.281

D.14 Debiti verso altri

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso altri			

Dipendenti	38.131	72.825	-34.694
C/conduzioni	193.184	138.931	54.253
Vari	213.873	207.430	6.443
Arrotondamenti euro	1		1
<i>Totale entro l'anno</i>	445.189	419.186	26.003
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
Verso altri			
C/conduzioni	107.185	107.185	0
	0		
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>	0		
Verso soci	0		
Assegnatari depositi in garanzia	2.468.482	2.382.167	86.315
Verso altri	0		
<i>Regione Emilia-Romagna</i>	0		
Anno 2000 - contributo Via Istria	364.185	358.803	5.382
Anno 2002 – n. c. Piazza Capitini	882.562	869.520	13.042
Anno 2002 – n. c. Via Barbacci	476.456	469.415	7.041
Anno 2002 – manutenzione fabbricato A1	705.051	694.632	10.419
Anno 2002 – manutenzione fabbricato N-O	306.978	302.441	4.537
Anno 2002 – manutenzione fabbricato Z-Z1	591.493	582.751	8.742
Anno 2002 – manutenzione fabbricato T-U	479.932	472.840	7.092
Anno 2003 – n. c. Via Zanardi	806.418	794.500	11.918
<i>Totale oltre l'anno</i>	7.188.742	7.034.254	154.488
Totale	7.633.931	7.453.440	180.491

E Ratei e risconti passivi

	31/12/2025	31/12/2024	Variatione
Ratei passivi	95.375	146.853	-51.478
Risconti passivi	107.289	147.363	-40.074
Totale	202.664	294.216	-91.552

I ratei passivi sono prevalentemente composti dagli interessi passivi di competenza sui mutui passivi.

I risconti passivi sono prevalentemente composti dalla quota del 10% del Bonus 110% nonché delle quote dell'Ecobonus 2025, da imputarsi negli anni di fruibilità dei relativi bonus edilizi.

CONTI D'ORDINE

Fidejussioni

La Cooperativa ha contratto polizze fideiussorie con la compagnia assicuratrice SACE BT:

€ 132.030	a favore del Comune di Bologna a fronte di opere di urbanizzazione via Legnani.
€ 44.304	a favore del Comune di San Lazzaro per opere di urbanizzazione Idice.

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 €	4.000.000	ipoteca di €	8.000.000	Intesa San Paolo
mutuo originario di €	5.000.000	ipoteca di €	10.000.000	Credem
mutuo originario di €	1.600.000	ipoteca di €	2.400.000	Credem
mutuo originario di €	2.000.000	ipoteca di €	4.000.000	Intesa San Paolo
mutuo originario di €	7.500.000	ipoteca di €	15.000.000	Intesa San Paolo
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato	6.197.000	ipoteca di €	7.746.853	Intesa San Paolo

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 €. 352.891.049 e sono assicurati contro i rischi globali con la Compagnia di assicurazione SACE BT 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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Verso soci			
Corrisposta di godimento	9.890.180	9.615.691	274.489
Verso altri			0
Affitti beni strumentali	669.227	775.227	-106.000
Totale	10.559.407	10.390.918	168.489

Per l'anno 2025 è stata concesso un contributo sulla corrisposta ai 105 soci richiedenti.

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

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

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

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

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

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

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

	Anno 2025	%	Anno 2024	%
Voce A1 a): verso soci	9.890.180	93,66	9.615.691	92,53
Voce A1 b): verso altri	669.227	6,34	775.227	7,47
Totale voce A1	10.559.407	100	10.390.918	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2025 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 93,66% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobili			
Lavori straordinari sul fabbricato	695.801	848.713	-152.912
Costi per lavori interni	1.371.405	685.149	686.256
Totale	2.067.206	1.533.862	533.344

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

Durante il 2025 sono stati eseguiti lavori straordinari sugli immobili che sono risultati capitalizzabili in quanto lavori incrementativi del valore del bene, nel dettaglio i più importanti sono:

Fognature, quartiere Porto Casarini	483.464
Tetto Via Verne	128.713
Impermeabilizzazione Via Bergamini	56.858
Totale	669.035

In particolare, la Cooperativa ha approfondito nel corso degli ultimi esercizi le tipologie di ristrutturazione tipicamente svolte 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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	4.793	5.016	-223
Lavori richiesti dai Soci	370.085	312.004	58.081
Costi di gestione fatturati ai soci	2.108.315	2.148.594	-40.279
Tassa ammissione socio	164.508	190.280	-25.772
Penale rinuncia assegnazione	5.168	5.513	-345
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	212.267	38.501	173.766
Rilascio Fondo manutenzioni cicliche	309.288		309.288
Rimborsi Assicurativi	16.799	183.115	-166.316
Incasso spazi pubblicitari	4.360	6.720	-2.360
Nolo sale riunioni e altre	1.016	2.510	-1.494
Altri ricavi	60.399		60.399
<i>Totale</i>	3.256.998	2.892.253	364.745
Totale	3.256.998	2.892.253	364.745

B Costi della produzione

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

	31/12/25	31/12/2024	
Cancelleria e stampati	9.667	11.145	-1.474
Carburanti	1.317	1.401	-84
Altre spese per il personale	117		117
Arrotondamenti euro			
Totale	11.101	12.546	-1.445

B 7 - Costi per servizi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	3.452.262	4.187.336	-735.074
Manutenzione automezzi, canoni leasing, noleggio auto	24.060	23.506	554
Manutenzione macchine ufficio	13.420	14.399	-978
Manutenzione sede sociale	7.091	13.614	-6.523
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.412.188	1.434.184	-31.513
Riscaldamento	1.465.265	1.474.781	-9.516
Costi mensa impiegati	30.748	20.232	10.516
Visite mediche periodiche al personale	560	465	95
Corsi di formazione del personale	3.160	5.622	-2.462
Opere e servizi per il personale	2.787	1.076	1.711
Assicurazione fabbricati	233.775	271.842	-38.067
Assicurazione R.C.T. lavori	14.121	14.121	0
Assicurazioni varie	10.770	20.788	-10.018
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede	33.593	38.798	-5.205
Bolli e francobolli	10.558	11.459	-900
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	173.608	192.682	-19.74
Emolumenti ai sindaci	17.500	17.500	0
Gettoni CdA	20.632	14.883	5.749
Gruppi di lavoro e consiglieri	224.000	224.000	0
Spese viaggi consiglieri	1.819	3.166	-1.347
Gestione Coordinamento e commissione soci	12.531	6.315	6.215
Costi servizi bancari	24.391	32.891	-8.500
Oneri Accessori	34.716	34.734	-18
Certificazioni catastali e varie	60	130	-70
Gestione e aggiornamento sistema informativo	271.169	74.270	196.899
Spese di pubblicità	958	14.807	-13.849
Certificazione di bilancio L. 59	12.491	13.951	-1.461
Revisione legale	4.468	3.094	1.374
Certificazione ISO 9002	1.550	1.550	0
Polizze fideiussorie	66.000	33.000	33.000
Totale	7.580.251	8.199.196	-618.945

La spesa per manutenzione immobili (appalti) comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, compresi gli infissi come lavori straordinari, le ristrutturazioni alloggi, compresi i costi di progettazione, nonché l'eccedenza delle manutenzioni cicliche. Si rinvia all'esame della voce A4 per i costi capitalizzati.

B9 – Costi per il personale

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Stipendi	444.910	420.872	24.038
Oneri sociali	116.211	106.015	10.196
Trattamento di fine rapporto	40.114	32.697	7.417
Totale	601.235	559.584	41.651

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	671.404	630.735	40.669
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	151.973	20.000	131.973
Totale	823.377	650.735	172.642

L'ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "software" è terminato. L'amm.to del nuovo software gestionale sarà accantonato a partire dall'esercizio di uso dello stesso.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 555.318 alle quote d'ammortamento finanziario stanziato sugli immobili per i quali la Cooperativa è in diritto di superficie, calcolate sulla base della durata residua della convenzione;
- quanto ad €. 56.208 alle quote d'ammortamento stanziato sugli immobili strumentali;
- quanto ad €. 59.877 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali, il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 13 – Altri accantonamenti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	1.800.000	1.800.000	0
Totale	1.800.000	1.800.000	0

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

B 14 - Oneri diversi di gestione

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Cosap – Passi Carrai	13.107	5.348	7.758
Tassa rifiuti urbani	5.021	5.608	-587
Consorzio Bonifica Renana	8.419	-8.393	26
I.M.U.	215.724	234.782	-19.058
Quote associative ordinarie Legacoop	44.451	39.901	4.550
Vidimazioni libri sociali	759	605	154

Spese condominio Via Farini	4.640	4.286	354
Varie spese e abbonamenti	57.250	24.919	32.331
Assemblee e comunicati ai soci	4.072	3.565	507
Pubblicazione Tribuna e stampe varie	53.409	61.796	-8.387
Costi di gestione delle sale riunioni	21.326	13.912	7.414
Erogazioni liberali non deducibili	7.721	11.646	-3.925
Contributo revisione biennio	4.521	0	4.521
Sopravvenienze e insussistenze passive	19.687	-20.754	-1.067
Costi di gestioni condominiali fabbricati	60.242	71.208	-10.966
Totale	520.349	506.724	13.625

Per quanto riguarda l'imposta comunale IMU si ricorda che è da versare per tutti i locali commerciali e solo per gli appartamenti non assegnati in godimento ai soci durante l'anno.

C Proventi ed oneri finanziari

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
<u>d) Proventi diversi dai precedenti – altri</u>			
• Interessi attivi time cash	475.996	564.565	-88.569
• Interessi attivi BONUS 110	119.888	0	119.888
• Deposito consortile	40.434	74.810	-34.376
Totale	636.318	639.375	-3.057

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<u>Da altri</u>			
• Interessi passivi di c/c bancario	1.785	3.428	-1.643
• Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	331.728	496.243	-164.515
• Interessi verso prestiti da soci	341.181	494.783	-153.602
• Interessi passivi diversi	68.174	45.118	23.056
Totale	742.868	1.039.572	-296.704

Il decremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto alla diminuzione dei tassi sui libretti di deposito e l'incremento degli interessi passivi diversi si riferisce all'aggiornamento ISTAT annuale sugli immobili a fondo regionali.

Imposte dell'esercizio

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.440.974	-1.513.408	
Bonus energetico anni precedenti	182.965	182.964	
Totale IRES netta di competenza	-1.258.009	-1.330.444	
IRES	-1.258.009	-1.330.444	
IRAP	-40.213	-37.924	
Imposte esercizi precedenti	0	355	
Totale	-1.298.222	-1.368.013	-46.387

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.

Il bonus energetico si riferisce agli interventi effettuati fino all'esercizio 2021.

Per gli interventi effettuati nel 2022 e nel 2023 e rientranti nel Bonus 110%, nonché per gli interventi Ecobonus ordinario effettuati nel 2024, la quota di detrazione trova esposizione nei crediti tributari, come previsto dai principi OIC, e consentirà la completa copertura dell'IRES dell'esercizio.

L'IRAP riferita alla gestione degli immobili abitativi (attività istituzionale) è calcolata sulla base dell'art. 10 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446. L'IRAP riferita all'attività commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446, è determinata con riferimento ai componenti positivi e negativi relativi alla gestione degli immobili di natura commerciale includendo i costi comuni nella misura pari al rapporto tra i componenti positivi di origine commerciale ed il totale del Valore della Produzione di cui alla voce A) del Conto Economico del bilancio di esercizio.

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

La cooperativa non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

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

La cooperativa non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

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

Nulla da rilevare.

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

Nulla da rilevare.

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 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 31/12/2025 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:

Gettoni presenza al Consiglio di Amministrazione	20.631
Compensi Gruppi di Lavoro degli Amministratori	224.000
Compensi Collegio Sindacale	17.500
Certificazione del bilancio (ex art. 15 L. 59/92)	12.100
Revisione legale ai sensi del D.Lgs. n.39/2010	4.400
totale	278.631

Compenso amministratori

Consigliere	Ruoli	Compenso 2025
Luca Lorenzini *	Presidente del CdA, Amministratore Delegato, Presidente e componente del Comitato Esecutivo; Responsabile dei rapporti con le Istituzioni e Legacoop.	€ 70.000
Massimo Giordani**	Vicepresidente, Componente del Comitato Esecutivo, componente del Gruppo rapporti con i soci e comunicazione, direttore responsabile di "Tribuna dei soci", responsabile del sito internet	€ 36.000
Leonardantonio Consoli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 20.000
Alberto Camellini	Gruppo controllo e rischi; componente Comitato Esecutivo	€ 16.000
Manuel Manfredi	Componente Comitato Esecutivo	€ 16.000
Riccardo Lolli	Gruppo tecnico e impiantistico	€ 15.000
Andrea Nanni	Gruppo controllo e rischi; Gruppo informatica e organizzazione	€ 15.000
Giuseppe Aiello	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione; Gruppo informatica e organizzazione	€ 12.000
Luciana Grieco	Gruppo controllo e rischi; Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 12.000
Giuseppe Piana	Gruppo rapporti con i soci e comunicazione	€ 12.000
Totale compensi		€ 224.000

Il consigliere Mario Bini, per ragioni personali, non appartiene formalmente ad alcun gruppo e quindi non riceve un compenso, ma solo il gettone di presenza.

*Il compenso si riferisce al ruolo del Presidente del CdA e Amministratore delegato. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito.

**Il compenso si riferisce al solo ruolo di vicepresidente del CdA. Gli altri ruoli sono a titolo gratuito.

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

Il 2026 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.

Nel 2025 è terminato il contratto con la GEETIT, Energy Service Company (ESCO), per la gestione dei servizi di energia termica ed elettrica integrati per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato.

Negli esercizi 2026 e 2027 sono previsti rilevanti lavori di manutenzione straordinaria nei vari fabbricati.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c., come previsto dall'art. 14.1 dello statuto, si precisa che la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 è avvenuta entro il termine dei 180 giorni, anziché i 120 giorni ordinari, successivi alla data di chiusura dell'esercizio sociale, in quanto si è in presenza di particolari esigenze gestionali dovute al nuovo sistema amministrativo-contabile in corso di adozione.

La Cooperativa prosegue nella sua attività di monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità e in particolare monitorerà gli effetti della guerra in Medio Oriente sui prezzi relativi all'energia. Si precisa comunque che stante la liquidità disponibile e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

L'esercizio 2025 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un utile di € 3.142.526 che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % pari a 942.758 euro alla riserva legale;
- 3 % pari a 94.276 euro al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari a 2.105.492 euro 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 -LUCA LORENZINI

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE 2025

Sommario

- 1. Introduzione e presentazione del Bilancio**
 - 1.1 Introduzione*
 - 1.2 Presentazione del Bilancio*
- 2. Analisi della situazione della Cooperativa, dell'andamento e del risultato della gestione ai sensi dell'art. 2428, comma 1, del Codice Civile**
 - 2.1 Situazione societaria, gestione sociale e attestazione requisito mutualità prevalente.*
 - 2.2 Requisiti e procedura di ammissione del socio e carattere aperto della cooperativa – art. 2528 C.C.*
 - 2.3 Investimenti e attività finalizzate al conseguimento degli scopi sociali – art. 2545 C.C.*
 - 2.4 Fatti di rilievo nella gestione della Cooperativa*
 - 2.5 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*
- 3. Risultati patrimoniali ed economici dell'esercizio ai sensi dell'art. 2428, comma 2, del Codice Civile**
 - 3.1 Principali dati patrimoniali*
 - 3.2 Principali dati economici*
 - 3.3 Indicatori finanziari di risultato*
- 4. Informazioni relative ai rischi ed incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6 bis del Codice Civile**
 - 4.1 Gestione finanziaria*
 - 4.2 Rischio dei tassi di interesse*
 - 4.3 Rischio di credito*
 - 4.4 Rischio di liquidità*
 - 4.5 Rischio di cambio*
- 5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**
- 6. Attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 1 del Codice Civile**
- 7. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 2 del Codice Civile**
- 8. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 3 del Codice Civile**
- 9. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 4 del Codice Civile**
- 10. Codice Privacy**
- 11. Sistema di gestione della qualità**
 - 11.1 Ispezione ordinaria annuale – art. 15 L.59/1992*
 - 11.2 Certificazione UNI EN ISO 9001*
- 12. Revisione Regolamenti**

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

1.1 Introduzione

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

la relazione al bilancio, chiuso al 31 dicembre 2025, si apre con uno sguardo al periodo che stiamo vivendo; un periodo in cui le persone si sentono meno sicure e nel mondo stanno cambiando le strutture e gli ordini del dopoguerra; vediamo conflitti molto vicini esprimere una violenza sconcertante sulle popolazioni, azioni che avrebbero dovuto cessare di esistere dalla storia e invece riappaiono con, purtroppo, nuova e incessante forza.

Si ha sempre meno certezza del welfare come lo abbiamo sempre inteso e vissuto, ma assistiamo ad un costante, ed inesorabile, arricchimento di poche persone.

L'economia italiana, e tutta quella dell'eurozona, fatica a riprendersi, e coi venti di guerra le preoccupazioni generali aumentano, soprattutto per gli immancabili aumenti di prezzi che queste porteranno, oltre a lasciarsi alle spalle migliaia di sfollati e di danni nei paesi coinvolti.

Il tema "emergenza casa" è sempre più evidente a tutti i livelli politici, non solo per la città metropolitana di Bologna, ma oramai è un problema riconosciuto anche a livello europeo; anche nel 2025 si è rafforzata a più livelli l'idea che la risposta per una casa a un giusto canone la possono offrire le cooperative a proprietà indivisa, lavoro che la Risanamento svolge da più di 140 anni.

Nell'anno 2025 la Cooperativa ha mantenuto e ampliato i rapporti con le Associazioni di categoria, soprattutto afferenti a Legacoop, sia in ambito locale, regionale, nazionale e anche europeo. Il 2025 è stato caratterizzato dai festeggiamenti degli 80 anni di Legacoop Bologna, festeggiamenti alla quale la nostra Cooperativa ha aderito; il 2026 sarà invece l'anno dei festeggiamenti per i 140 anni di Legacoop Nazionale.

Per quello che riguarda i nostri insediamenti, il 7 giugno si è festeggiato il 50° compleanno del nostro edificio di Via Verne, celebrato con una splendida festa organizzata dalla commissione territoriale.

A favore dei soci più deboli, anche per l'anno 2025 il Consiglio di amministrazione ha predisposto il fondo "contributo corrisposta", fondo che sarà finanziato anche nell'anno 2026.

Il Consiglio di Amministrazione, anche per l'anno 2025, ha finanziato il fondo a favore delle commissioni territoriali per le piccole spese di gestione; fondo che si è deciso di mantenere anche per l'anno 2026. Unitamente a questo, si è investito sull'acquisto di materiale informatico, in quanto alcune zone non ne erano ancora dotati o quello in uso era oramai giunto a fine vita tecnologica.

In questa breve introduzione elenchiamo le opere più importanti compiute, o iniziate, oltre ai normali interventi di manutenzione ordinaria e ristrutturazione alloggi per bandi mensili:

DAL PIANO TRIENNALE

- Comparto Porto-Casarini, riqualificazione delle fognature, ultimazione;
- Fabbricato H, via Bergamini, lavori di rifacimento dei lastrici dei garage e sistemazione esterna, primo stralcio.

ASCENSORI

- Sostituzione completa degli ascensori di viale Lincoln 32 e 34;
- Riqualificazione degli ascensori di via Ranuzzi 1, via Pratello 90, via A. Costa 35, via Casarini 7, via De Amicis 9 e la sostituzione delle pulsantiere di via Barbacci 25 e 27.

LAVORI EXTRA PIANO TRIENNALE

- Fabbricato S2 via Verne, lavori di rifacimento copertura pressoché completati;
- Fabbricato S2 via Verne, tinteggiatura del portico di piano terra;
- Fabbricato X3 via Legnani, riqualificazione della copertura;
- Fabbricato L1 via Salgari, rifacimento del sifone "Firenze" e di parte del collettore fognario;
- Fabbricato E – E1 – E2 via Cairoli/ via Milazzo / via F.lli Rosselli, rifacimento totale dell'impianto citofonico;
- Fabbricato A3 via Vasco da Gama, riqualificazione saletta sociale.

È proseguita nell'anno 2025 l'implementazione sugli ascensori del dispositivo 24/7 di Kone; si tratta di un sistema di manutenzione predittiva che analizza i dati trasmessi dagli impianti per identificare potenziali anomalie e intervenire prima che causino problemi. La manutenzione predittiva riduce al minimo la necessità di eseguire riparazioni in pronto intervento,

nonché di limitare il rischio di guasti agli impianti.

Nel 2025 sono proseguiti i percorsi che porteranno alla sostituzione dell'intero sistema informatico della cooperativa e quello che porterà all'avvicendamento della Esco Geetit; l'implementazione di questi due importanti progetti ha avuto inizio dal primo gennaio 2026 e avrà un percorso di medio/lungo termine.

La parte tecnica ha visto nell'anno 2025 l'assunzione di due nuovi tecnici, questo rientra nel piano di riorganizzazione e implementazione dell'ufficio tecnico portata avanti dal Consiglio di Amministrazione.

Proseguendo sull'argomento abitazioni si rileva che in via prudenziale si è ritenuto di aumentare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per un importo di € 151.973, sulla base della media delle insolvenze che si sono registrate negli ultimi due esercizi.

RELAZIONI GRUPPI DI LAVORO 2025:

GRUPPO COMITATO CONTROLLO RISCHI

Il Comitato Controllo rischi (di seguito il CCR) è stato istituito, contestualmente agli altri comitati all'inizio di questo mandato, con il compito di supportare le valutazioni e le decisioni dell'organo di amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e si ispira ai suggerimenti contenuti nel «Codice di Corporate Governance delle Società Quotate» redatto per agevolare il costante allineamento dell'amministrazione e dei controlli interni alle migliori pratiche. Nel corso di questo esercizio il CCR ha proceduto a verificare alcuni profili di rischio e di miglioramento dell'attività della Cooperativa coerentemente con il proprio compito.

Anche attraverso gli impulsi del CCR, la Cooperativa ha progressivamente ampliato e migliorato le proprie capacità di produzione ed elaborazione di documenti e dossier a supporto delle decisioni del CDA, circa la situazione patrimoniale, economica, finanziaria e la gestione caratteristica (comprensiva quindi dei principali interventi) e sulla loro possibile evoluzione, migliorandone progressivamente il dettaglio e l'affidabilità, in ossequio anche a quanto previsto dall'art. 2086 c.c.

Nel 2025, il CCR è stato incaricato dal CDA, inoltre, di preparare una istruttoria circa la riformulazione degli artt. 8 e 9 dello Statuto, nell'ambito del più complessivo lavoro di sistemazione dello statuto e di adozione del regolamento sul voto per corrispondenza adottato in occasione delle assemblee tenutesi il 29 novembre 2025.

Il CCR, per mezzo di propri componenti, è peraltro intervenuto nella verifica del rapporto della Cooperativa con società del gruppo Poste Italiane per meglio definire i limiti e i vincoli nell'accesso ai dati dei soci della Cooperativa nell'ambito di un accordo volto, per brevità, alla digitalizzazione dell'archivio.

Rimangono tutt'ora sospese le attività di implementazione dei controlli nella Cooperativa relativi all'adozione del Regolamento di Governance, del modello ex art. 231/2001 e dell'aggiornamento dei presidi ai sensi del GDPR, anche a seguito della delibera del Cda assunta in data 31/7/2024, di rinviare ogni decisione sul ripensamento complessivo della regolamentazione interna su tali ambiti, all'adozione e all'implementazione del nuovo sistema gestionale, attività che è entrata nel vivo all'inizio dell'esercizio 2026 ed è ancora in corso.»

GRUPPO RAPPORTI CON I SOCI E COMUNICAZIONE

Il gruppo ha partecipato con uno o più membri, dietro invito, alle riunioni periodiche del Coordinamento; su invito del Presidente, ha partecipato a svariati incontri con singole Commissioni territoriali. Il gruppo ha preso in carico le segnalazioni, ricevute dalle Commissioni territoriali, di comportamenti problematici di alcuni soci, adoperandosi per una soluzione conciliativa; ha inoltre gestito la corrispondenza della e-mail puntoamico@cooprisanamento.it. Il gruppo ha gestito operativamente, insieme al personale della Cooperativa, l'organizzazione del Contributo Corrisposta 2025. Alcuni componenti del gruppo hanno lavorato nel gruppo misto che ha identificato i temi su cui intervenire per aggiornare lo statuto, approvato poi dall'assemblea straordinaria di novembre; partecipato alle pre-assemblee territoriali sul rinnovo dello statuto; partecipato alle assemblee territoriali sul tema del cambio gestione sul riscaldamento centralizzato; partecipato ad eventi organizzati dalla Commissioni territoriali.

Il sito web della Cooperativa è stato regolarmente aggiornato con la pubblicazione di 64 post nella sezione "news", molti dei quali corredati da fotografie scattate per le occasioni. Sono stati inoltre pubblicati 35 post nella sezione "Punto amico notizie".

Via e-mail sono stati inviati 63 messaggi diversi per un totale di 134.169 e-mail regolarmente recapitate, con un tasso di

aperture singole del 54,6% (55,01% l'anno precedente) e di click singoli del 14,7% (14,7% l'anno precedente). In totale, contando anche le aperture multiple, i messaggi sono stati aperti 169.174 volte e cliccati 39.047 (38.888 volte l'anno precedente). Il tasso di disiscrizione dalla anagrafica e-mail è stato pari allo 0,07% (0,08% quello dell'anno precedente). Quello delle segnalazioni spam (posta indesiderata) è praticamente non misurabile: 6 segnalazioni, equivalenti allo 0,003% dei messaggi recapitati. Per dare senso a tali numeri va considerato che 1 segnalazione spam ogni 1.000 messaggi inviati rappresenta la soglia sopra la quale aumenta fortemente il rischio che i messaggi vengano automaticamente classificati come indesiderati; noi siamo a 1 segnalazione ogni 22.861 messaggi.

Sono state organizzate varie riunioni di redazione di "Tribuna dei soci" che hanno portato alla pubblicazione di 5 numeri della rivista per un totale di 228 pagine.

GRUPPO FINANZA

Per il tema finanziario la competenza è del Comitato Esecutivo.

In uno scenario di mercato molto instabile, che nel primo semestre ha visto continuare la significativa riduzione dei tassi iniziati nel 2024, che si è stabilizzata nel secondo semestre, la Cooperativa è riuscita a perseguire la migliore remunerazione possibile della liquidità giacente, rimanendo esclusivamente nell'ambito delle forme tecniche attivate in precedenza (conti deposito e time deposit), in ragione di condizioni negoziate tra fine 2024 ed inizio 2025, che hanno impegnato gli Istituti per l'intero esercizio.

Questo anche grazie al consolidamento dei rapporti con banche partner quali Emilbanca, BCC Felsinea e Banca di Bologna che nell'anno precedente si sono aggiunte alla storica relazione con Intesa San Paolo, consentendoci di operare in uno scenario di alternanza e di sana competizione tra gli Istituti di Credito.

L'evoluzione dei mercati finanziari è difficilmente prevedibile, considerata l'instabilità del contesto geopolitico internazionale, ma l'attuale impostazione delle relazioni con le banche e la solidità patrimoniale della nostra Cooperativa ci forniscono la garanzia di poter perseguire le migliori condizioni possibili nel contesto di ogni singola trattativa.

GRUPPO INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Nel corso del 2025 è iniziato il progetto di rinnovamento del sistema informativo della Cooperativa. Il vecchio ERP che ci ha accompagnati per più di 20 anni (è dal 2004 che utilizzavamo SAP) al 1.01.2026 è stato sostituito dagli applicativi TeamSystem. Alla contabilità classica si è affiancato il nuovo CRM per la gestione di tutte le problematiche del nostro ufficio tecnico. Anche l'area libretti è stata completamente riprogettata per consentire nel prossimo triennio di dotare la Cooperativa di nuove funzionalità che potranno coinvolgere tutti i soci. Con l'ERP ci siamo dotati anche di un sistema documentale e a fine 2025 è iniziata la digitalizzazione dei principali documenti cartacei gestiti dalla Cooperativa in modo da poterli renderli usufruibili direttamente nel nuovo ERP e risolvere/semplificare le problematiche di gestione e sicurezza dei documenti cartacei. A fine 2025 sono stati sostituiti i vecchi PC e notebook dei dipendenti e pianificata la nuova infrastruttura HW (firewall, server, ecc.) che sarà utilizzata a partire dal 2026.

Tutte queste attività che hanno comportato un maggiore impegno da parte dei dipendenti, di alcuni consiglieri e soprattutto di un nuovo gruppo di consulenti, si protrarranno nel 2026 fino alla completa stabilizzazione del nuovo sistema.

GRUPPO MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nell'anno 2025 sono stati messi a bando per le relative assegnazioni un totale di n. 82 appartamenti; questo valore, in calo rispetto agli anni precedenti, è dovuto fondamentalmente alla diminuzione di disponibilità di alloggi restituiti dai soci.

Gli alloggi consegnati ai soci sono stati n. 96, gli alloggi ritirati sono stati n. 84.

Inoltre, al 31 dicembre 2025, erano a bando un totale di n. 14 alloggi, i cantieri aperti con ristrutturazione in corso erano n. 38 e gli alloggi vuoti erano n. 7. Alla stessa data, la previsione di consegna era di n. 6 alloggi.

Per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie previste per il 2026, sono in corso di ultimazione i lavori di riqualificazione del coperto dell'edificio S2 di via Verne, iniziati e pressoché completati nel 2025, nonché i lavori di rifacimento dei lastrici a copertura dei garage e delle sistemazioni esterne dell'edificio H di via Bergamini 5-7; verranno realizzati i lavori di sistemazione delle aree esterne del fabbricato H2 di Via De Ambris 12, la bonifica della facciata di testata dell'edificio M1 di Casalecchio, la sostituzione delle canne fumarie nello stesso edificio, la riqualificazione della facciata dell'edificio M di via Andrea Costa e la messa in sicurezza del vano scala di via De Amicis 14. Verranno anche valutati, ed in parte eseguiti, lavori di riqualificazione impiantistica, singolarmente di modesta entità, su diversi fabbricati, volti al miglioramento dei livelli prestazionali di funzionamento e gestione.

Saranno inoltre riqualificate le salette sociali di Via Bergamini (Commissione Reno) e di Via De Amicis (Commissione San

Vitale).

Sono inoltre previste le riqualificazioni degli ascensori di via Berti 16, via Gastone Rossi 14, via De Amicis 8 e via Bentivogli 27, 72 e 74.

L'ufficio tecnico ha concluso l'iter di valutazione delle proposte tecniche, e il conseguente passaggio di consegne, della gestione dei servizi energetici, precedentemente in capo a Geetit, verso le società CPL Concordia e Cedac 102, rispettivamente per la gestione del calore e della contabilizzazione.

1.2 Presentazione del Bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2025, che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello stato patrimoniale e del conto economico, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente le attività e passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati, secondo il principio della competenza economica, nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativo all'esercizio precedente.

Fanno altresì parte del bilancio il Rendiconto Finanziario e la Nota integrativa che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti, chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Cooperativa.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, in questa sede, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sull'attività svolta, sui fattori positivi e negativi che l'hanno condizionata e caratterizzata, sui risultati conseguiti e sulle prospettive che si aprono allo sviluppo delle attività della Cooperativa nei prossimi esercizi.

2. Analisi della situazione della cooperativa, dell'andamento e del risultato della gestione ai sensi dell'art. 2428, comma 1, del Codice Civile

2.1 Situazione societaria, gestione sociale e attestazione requisito mutualità prevalente.

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 13.250 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 598 nuove ammissioni approvate dal Consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi, n. 72 cancellazioni e n. 2 espulsioni.

Tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni verso i soci (voce A1 del Valore della Produzione - corrisposte di godimento) risultano essere pari al 93,66% 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. 2.247 abitazioni e n. 110 locali non residenziali.

Nel corso dell'esercizio sono state poste a bando n. 82 abitazioni, per le quali i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i relativi prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo annuo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, in generale inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione. Oltre a ciò, si deve ricordare che la nostra Cooperativa stanza e utilizza, a favore dei Soci che si trovano in particolari difficoltà, un fondo pari a 30.000 euro; contrariamente al passato, il fondo è stato utilizzato per tutto il valore stanziato.

2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Nel corso del 2025 i fattori rilevanti per la nostra Cooperativa sono rappresentati dalla manutenzione e ristrutturazione degli alloggi.

Il protrarsi di tensioni geopolitiche ha influenzato ancora una volta l'economia mondiale; non vanno dimenticate le elezioni americane di fine anno 2024 che hanno scosso, e stanno scuotendo, l'intera economia mondiale a causa dei paventati, e in alcuni casi già applicati, dazi doganali.

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

La cooperativa ha proseguito nel mettere in opera il piano triennale, approvato a novembre 2023, di mantenimento del proprio patrimonio, i cospicui investimenti hanno interessato, e stanno tuttora interessando riqualificazioni di parti strutturali degli immobili, manutenzioni straordinarie su elementi costruttivi, riqualificazioni impiantistiche con anche le sostituzioni e gli efficientamenti di una parte di ascensori.

Il 29 novembre 2025 si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea per il rinnovo dello Statuto e del Regolamento sul voto per corrispondenza della Cooperativa.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si segnala che alla luce delle particolari esigenze gestionali dovute al nuovo sistema amministrativo-contabile in corso di adozione, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno avvalersi del maggior termine di 180 gg. previsto dall'art. 2364, comma 2, c.c. e dall'art. 14.1 dello statuto, per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2025.

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 2025-2024

Voci dell'attivo	Esercizio 2025		Esercizio 2024	
	Importi	%	Importi	%
Immobilizzazioni immateriali	61.237	0,02%	-	0,00%
	-----		-----	
	-		-	
Immobilizzazioni immateriali	61.237	0,02%	-	0,00%
	=====	=====	=====	=====
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	352.891.049	92,69%	351.435.370	92,79%
Altre immobilizzazioni materiali	519.152	0,14%	355.020	0,10%
		0,00%		0,00%
Immobilizzazioni materiali	353.410.201	92,83%	351.790.390	92,89%
	=====		=====	
Partecipazioni	8.293	0,00%	2.427	0,00%
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	<u>53.292</u>	0,01%	<u>53.292</u>	0,01%
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	61.585	0,02%	55.719	0,01%
		0,00%		
Altri crediti oltre 12 mesi	<u>918.181</u>	0,24%	<u>2.161.884</u>	0,57%
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	918.181	0,24%	2.161.884	0,57%
		0,00%		
<i>Strumenti finanziari derivati attivi</i>	204.008	0,05%	278.039	0,07%
		0,00%		
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	1.183.774	0,31%	2.495.642	0,65%
	=====		=====	
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	354.655.212	93,16%	354.286.032	93,54%
	=====		=====	
		0,00%		
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	905.251	0,24%	978.922	0,26%
Altri crediti fino a 12 mesi	<u>2.166.726</u>	0,57%	<u>2.238.226</u>	0,59%
Crediti a breve termine	3.071.977	0,81%	3.217.148	0,85%
		0,00%		

Altre rimanenze	<u>0</u>	0,00%	<u>0</u>	
Rimanenze	0	0,00%	0	
		0,00%		
Disponibilità liquide	22.795.325	5,99%	21.027.525	5,56%
	=====		=====	
ATTIVITA' CORRENTI	25.867.302	6,79%	24.244.673	6,40%
	=====		=====	
Ratei attivi e risconti attivi	189.818	0,05%	224.693	0,06%
	=====		=====	
TOTALE ATTIVITA'	380.712.332	100%	378.530.705	100%

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

- La variazione dei fabbricati è dovuta:
 - in diminuzione all'ammortamento dei beni strumentali e all'ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie (via Vasco De Gama, via Salgari, via Martiri Piazza Fontana, via Emilia), in aumento ai lavori capitalizzati relativi ad interventi di manutenzione straordinaria e ad interventi di manutenzione interna sugli immobili.

Passivo patrimoniale degli esercizi 2025-2024

Voci di bilancio	Esercizio 2025		Esercizio 2024	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	343.020	0,09%	329.489	0,09%
Riserve da rivalutazione	243.783.018	64,03%	243.783.018	64,36%
Riserva legale e riserve statutarie	74.462.445	19,56%	73.182.008	19,32%
Riserva per operazione copertura flussi	167.287	0,04%	227.992	0,06%
Risultato d'esercizio	<u>3.142.526</u>	0,83%	<u>1.320.039</u>	0,35%
Patrimonio netto	321.898.296	84,55%	318.842.546	84,18%
	=====		=====	
Fondi per rischi e oneri	1.836.721	0,48%	1.850.047	0,49%
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	295.901	0,08%	336.837	0,09%
Totale fondi	2.132.622	0,56%	2.186.884	0,58%
	=====		=====	
Debiti verso banche oltre 12 mesi	8.110.697	2,13%	9.294.653	2,45%
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>32.827.195</u>	8,62%	<u>33.081.795</u>	8,73%
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	40.937.892	10,75%	42.376.448	11,19%
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>7.188.742</u>	1,89%	<u>7.034.254</u>	1,86%

<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	7.188.742	1,89%	7.034.254	1,86%
Debiti consolidati	48.126.634	12,64%	49.410.702	13,05%
	=====		=====	
CAPITALI PERMANENTI	372.157.552	97,75%	370.440.132	97,80%
	=====		=====	
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.178.429	0,31%	1.284.831	0,34%
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.134.928</u>	1,09%	<u>3.993.492</u>	1,05%
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	5.313.357	1,40%	5.278.323	1,39%
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>3.038.759</u>	0,80%	<u>2.742.727</u>	0,72%
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	3.038.759	0,80%	2.742.727	0,72%
Debiti correnti	8.352.116	2,19%	8.021.050	2,12%
PASSIVITA' CORRENTI	8.352.116	2,19%	8.021.050	2,12%
	=====		=====	
Ratei e risconti passivi	202.664	0,05%	294.216	0,08%
	=====		=====	
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	380.712.332	100,00%	378.755.398	100,00%

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2024 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.
- La variazione in diminuzione dei debiti v/banche oltre i 12 mesi è dovuta al pagamento delle quote di mutuo

3.2 Principali dati economici

Conto economico degli esercizi 2025-2024

Voci del conto economico	Esercizio 2025	Esercizio 2024
	Importi	Importi
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	10.559.407	10.390.918
+ Ricavi e proventi diversi	3.256.998	2.892.253
<i>Ricavi netti di esercizio</i>	13.816.405	13.283.171
	=====	=====
+ Incremento delle immobilizzazioni materiali	2.067.206	1.533.862
<i>Prodotto di esercizio</i>	15.883.611	14.817.033
	=====	=====
- Costi per acquisto di beni	11.101	12.545

- Costi per servizi e godimento beni di terzi	7.580.251	8.199.196
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo		
Valore aggiunto	8.292.259	6.605.292
	=====	=====
- Costi per il personale	601.235	559.584
Margine operativo lordo	7.691.024	6.045.708
	=====	=====
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	671.404	630.735
- Svalutazione dei crediti circolanti	151.973	20.000
- Accantonamenti per rischi e oneri	1.800.000	1.800.000
- Oneri diversi di gestione	520.349	506.724
Margine operativo netto	4.547.298	3.088.249
	=====	=====
+ Proventi finanziari	636.318	639.375
- Interessi passivi e oneri finanziari	742.868	1.039.572
Saldo gestione finanziaria	106.550	400.197
	=====	=====
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali		
Utile corrente	4.440.748	2.688.052
+ Rivalutazioni di attività finanziarie		
- Svalutazioni di attività finanziarie		
Saldo gestione patrimoniale		
Risultato prima delle imposte	4.440.748	2.688.052
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.298.222	1.368.368
-/+ Imposte esercizi precedenti	0	-355
Risultato dell'esercizio	3.142.526	1.320.039
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.142.526	1.320.039

3.3 Indicatori finanziari di risultato

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

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

caratteristiche ed ubicazioni similari.

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

a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2025	2024	2023	2022
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo immobilizzato	0,91	0,90	0,90	0,90
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo termine) / Attivo immobilizzato	1,05	1,05	1,05	1,05

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

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

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

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

Indicatore di solvibilità		2025	2024	2023	2022
Quoziente di liquidità generale	Attività Correnti / Passività Correnti	3,10	3,02	2,73	3,23

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		2025	2024	2023	2022
ROE (<i>return on equity</i>)	Risultato netto / Mezzi propri	0,98%	0,41%	0,43%	0,51%

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		2025	2024	2023	2022
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri/ (Passività a medio-lungo + Passività correnti)	5,68	5,52	5,32	5,42

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 € 28.068.999 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta evidenzia una variazione positiva pari ad € 3.103.049 rispetto all'esercizio precedente.

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

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.178.429 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 18.601.567 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 31/12/2025	Importo 31/12/2024
Disponibilità liquide	22.795.325	21.027.525
Debiti verso banche per mutui	(9.289.126)	(10.579.484)
Debiti verso Soci	(36.962.123)	(37.075.287)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(4.613.075)	(4.544.902)
Totale	(28.068.999)	(31.172.148)

Nell'esercizio 2025 le disponibilità liquide sono state assorbite per € 1.767.800. Si rinvia al rendiconto finanziario per l'analisi dettagliata.

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

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

4.2 Rischio dei tassi di interesse

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

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

4.3 *Rischio di credito*

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

4.4 *Rischio di liquidità*

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

4.5 *Rischio di cambio*

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

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

Con riferimento al personale si precisa che si è verificato un infortunio sul lavoro in data 2 luglio 2025.

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, né 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 proceduto, in conformità con il Reg. (UE) 2016/679, ad eseguire l'attività di audit e due diligence in materia di protezione dei dati personali, cui è seguito l'aggiornamento delle informative (es. soci, dipendenti etc.) sui trattamenti dei dati personali effettuati dalla Cooperativa. Si è altresì provveduto a rendere conforme alla normativa il Sito Internet della Cooperativa, adottando idonea privacy policy. Sono stati adottati contratti ex art.28 GDPR con i fornitori, si è proceduto all'individuazione degli autorizzati al trattamento e alla redazione delle necessarie istruzioni. Sono in via di ultimazione i registri sul trattamento dei dati personali e le policy sull'utilizzo degli strumenti elettronici e sulla personal data breach. 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 10/07/2025.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992 mediante esposizione in sede.

11.2 Certificazione UNI EN ISO 9001

La cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001 attraverso l'ente certificatore Società TUV ITALIA SRL che in data 25 ottobre 2023 ha rilasciato il certificato dell'audit di sorveglianza con scadenza al 24 ottobre 2026, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

12. Revisione Regolamenti

La Risanamento a novembre 2025 ha provveduto a riformare, attraverso la collaborazione tra il Consiglio di amministrazione e le Commissioni territoriali, lo Statuto e il Regolamento, soprattutto la parte riguardante il voto per corrispondenza della Cooperativa, introducendo importanti novità. Il nuovo Statuto e il Regolamento sono stati approvati dall'Assemblea dei soci.

p. Il Consiglio di Amministrazione il Presidente
– f.to LUCA LORENZINI

**COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE PER
LAVORATORI IN BOLOGNA – SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede in VIA FARINI 24 - BOLOGNA

Codice Fiscale 01099010371, Partita Iva 01099010371

Iscrizione al Registro Imprese di BOLOGNA N. 01099010371,

Iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione al n. 08-037-006-437

Iscritta al n. A114154 dell'Albo Nazionale delle Cooperative

- sezione Cooperative a mutualità prevalente - categoria cooperative edilizie di abitazione

Rendiconto Finanziario Indiretto al 31/12/2025

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	31/12/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	3.142.526	1.320.039
Imposte sul reddito	1.298.222	1.368.013
Interessi passivi/(attivi)	106.550	372.244
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	4.547.298	3.060.296
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.642.685	1.820.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	671.404	630.735
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	40.114	-98.071
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.354.203	2.352.664
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	6.901.501	5.412.960
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-8.867	-264.466
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	450.520	-1.328.680
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	34.875	83.874
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-91.552	-176.998
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.397.741	1.695.918
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.782.717	9.648
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.684.218	5.422.608
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-256.407	-425.232
(Imposte sul reddito pagate)	-1.368.368	-1.074.846
(Utilizzo dei fondi)	-1.560.147	-1.800.000
Altri incassi/(pagamenti)	16.813	11.594
Totale altre rettifiche	-3.168.109	-3.288.484
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.516.109	2.134.124
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-2.291.215	-2.037.993

COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE
NEED IL RISANAMENTO DI CASE
PER

Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-61.237	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-5.866	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-2.358.318	-2.037.993
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	35.034	-194.225
Accensione finanziamenti	0	2.495.155
(Rimborso finanziamenti)	-1.438.556	-3.196.614
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	13.531	15.957
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-1.389.991	-879.727
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.767.800	-783.596
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	21.024.492	21.805.072
Danaro e valori in cassa	3.033	6.049
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	21.027.525	21.811.121
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	22.795.325	21.024.492
Danaro e valori in cassa	0	3.033
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	22.795.325	21.027.525



Camellini Alberto

Ho 45 anni, sono nato e vivo a Bologna. Sono socio non assegnatario della Cooperativa Risanamento dal 2001 della quale dal 2023 al 2026 sono stato membro del Consiglio di Amministrazione, membro del Comitato Esecutivo e Presidente del Comitato Controllo Rischi. Sono (e sono stato) amministratore e sindaco di altre società (comprese Società Cooperative) anche di grandi dimensioni.

Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bologna dal 2007 (a 26 anni) e abilitato al patrocinio in Cassazione, mi occupo prevalentemente di diritto societario e commerciale, sono stato nominato, dal Tribunale di Bologna, Curatore speciale di società, Curatore di liquidazioni giudiziali e liquidatore giudiziario e dal Ministero dello Sviluppo Economico (ora MIMIT) sono stato nominato Commissario liquidatore di società cooperative. Laureato in Giurisprudenza a Bologna nel 2004, Dottore di Ricerca in Diritto Commerciale presso l'Università di Roma Tor Vergata, sono autore di numerose pubblicazioni anche sulle società cooperative e frequentemente sono relatore in Convegni e Master. Per oltre 10 anni sono stato professore a contratto di Diritto Commerciale presso l'Università di Trento.

Degli Esposti Gian Franco

Socio della Cooperativa Risanamento dal 1986, ho fatto parte per diversi anni della Commissione Soci della zona Costa-Saragozza ed ho partecipato al corso di formazione per "Consigliere di Amministrazione" organizzato dalla Cooperativa stessa. Fino al 2013 anno in cui sono diventato socio non assegnatario ho organizzato iniziative culturali, ricreative nell'ambito dei fabbricati (corte interna) di Via del Pratello 90/92 coinvolgendo per alcuni anni la Cooperativa Risanamento nella realizzazione di eventi all'interno del programma delle celebrazioni del 25 aprile. Pur essendo un funzionario del Comune di Bologna, il mio impegno in ambito sociale, culturale ed associativo rappresenta una delle peculiarità che più mi contraddistinguono. Pur essendo una Cooperativa che si occupa "dell'abitare" ho sempre ritenuto fondamentale la partecipazione attiva dei soci attraverso momenti di socialità, solidale e mutualistica. Dal 2008 al 2017 ho ricoperto l'incarico di Sindaco Revisore presso il centro Sociale della Pace in Via del Pratello 53. In seguito ho ricoperto 1a carica di Presidente dopo aver rifondato nel 2009 la sezione ANPI di Via del Pratello ora intitolata al partigiano Giancarlo Grazia, nome di battaglia Friz. Attualmente dirigo, dopo averlo fondato nel 2008, il Coro R'Esistente dei bambini del Pratello che ogni anno si esibisce in occasione delle celebrazioni del 25 aprile.



Fortino Giandomenico

Nato a Cariatì (Cs) l'08/08/1995, residente a Bologna. Diplomato geometra, laureato in Scienze politiche sociali e internazionali presso Alma Mater Studiorum — Università di Bologna, attualmente iscritto alla Laurea Magistrale in Economia. Dal 2021 lavoro presso il Comune di Bologna — U.I. Gestione Bene Pubblico come perito tecnico, mi occupo di progettazione, direzione lavori e contabilità. In precedenza ho svolto attività di libera professione nel campo della consulenza energetica e tecnica, con esperienza in valutazioni energetiche, gestione cantieri e computi metrici. Nel corso degli anni ho maturato competenze tecniche, organizzative e gestionali, con attitudine al problem solving, al lavoro in team e alla pianificazione. Sono impegnato nel volontariato con varie associazioni locali.



Lollo Riccardo

Sposato con tre figli, ho vissuto con la famiglia in uno stabile della Cooperativa Risanamento dalla nascita nel 1967 fino al matrimonio nel 1996. Diplomato all'Istituto Tecnico nelle specializzazioni di Termotecnica e Informatica, dopo aver maturato esperienze in ambito professionale di progettazione impiantistica ed efficienza energetica, ho esteso le competenze alla gestione complessiva specializzandomi in ambito ospedaliero; attualmente svolgo l'incarico di responsabile degli impianti meccanici dell'Ospedale Maggiore di Bologna.

Già componente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento, condivido la necessità di favorire la partecipazione mutualistica garantendo l'orientamento ai bisogni dei soci.

Nel triennio in chiusura ho coadiuvato in particolare l'innovazione del settore tecnico soprattutto per quanto attiene la transizione del servizio manutentivo degli impianti di riscaldamento centralizzati e l'avvio della contabilizzazione del calore.

In rappresentanza della stessa Cooperativa Risanamento sono componente del Consiglio di Amministrazione della Centrale Termica Corticella Soc.Coop.



Lorenzini Luca

Nato a Bologna il 07/10/1978 e residente a Granarolo dell'Emilia. Diplomato come Tecnico delle Industrie Grafiche, ho seguito percorsi formativi in architettura e interior design. Ho pluriennale esperienza nella gestione aziendale, nel retail e nel settore cooperativo. Attualmente Presidente del Consiglio di Amministrazione, con responsabilità strategiche, gestionali e organizzative. Dal 2015 ho ricoperto incarichi dirigenziali presso FICO Eataly World, occupandomi di gestione operativa, merchandising, gestione eventi, rapporti con clienti e fornitori. In precedenza, ho lavorato come responsabile di punti vendita nella grande distribuzione (Gruppo Finiper/Unes) e nel settore energetico (Erg, Q8, Agip). Negli anni ho maturato competenze consolidate nella gestione del personale, nella pianificazione delle attività, nel controllo dei costi e nel raggiungimento degli obiettivi aziendali, operando in contesti strutturati e dinamici. Ho maturato un'importante esperienza cooperativa, dal 2002 al 2011 come Consigliere di Amministrazione di Coop Alleanza 3.0 e successivamente, a oggi, come Consigliere di Amministrazione di Coop Risanamento, componente, nei vari mandati, dei gruppi assegnazioni e "Tribuna". Per conto di Risanamento ho ricoperto incarichi istituzionali in Legacoop, contribuendo alla rappresentanza del settore abitanti. Dal 2002 al 2021 Presidente della Zona Soci Pianura est di Coop Alleanza 3.0. Negli ambiti cooperativi ho cercato di porre la massima attenzione alla partecipazione dei soci, alla governance condivisa e ai valori mutualistici. Sono fortemente impegnato nel sociale e nel volontariato, partecipo a iniziative a sostegno delle persone e delle famiglie in difficoltà e a progetti di utilità sociale sul territorio, contribuendo alla coesione sociale e al supporto delle fasce più fragili della comunità. Completano il profilo buone competenze informatiche, e spiccate capacità relazionali.

Maffei Carlo

Nato a Bologna, il 06 luglio 1964, laureato in Sociologia e ricerca sociale, funzionario dell'Azienda USL di Bologna - Dipartimento di Salute Mentale - Settore attività Socio- sanitarie, Rapporti con gli Enti del Terzo settore per attività rivolte al Benessere.



Manfredi Manuel

Nato il 9 marzo 1973. Direttore del Consorzio OPERA, con oltre 20 anni di esperienza nella gestione amministrativa, finanziaria e organizzativa maturata interamente in ambito cooperativo.

Nel mio percorso professionale ho ricoperto ruoli con responsabilità crescenti - dall'amministrazione alla gestione del personale, dall'IT alla tesoreria - fino ad arrivare alla direzione aziendale, sviluppando una visione completa dei processi e delle dinamiche economico-finanziarie delle organizzazioni cooperative.

Dal 2015 ho contribuito alla costruzione e allo sviluppo del Consorzio OPERA, accompagnandone la crescita e strutturandone i processi amministrativi, finanziari e di controllo; oggi, nel ruolo di Direttore, ne coordino le attività con un approccio orientato alla sostenibilità economica, all'efficienza gestionale e al raggiungimento degli obiettivi.

Parallelamente all'attività professionale, ricopro incarichi di governance all'interno di realtà cooperative, tra cui: Membro del Comitato Direttivo e del Consiglio di Amministrazione del Consorzio UNAPera; Membro del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Pera dell'Emilia Romagna IGP.

Dal 2020 sono inoltre Consigliere di Amministrazione della Cooperativa Risanamento, dove ricopro anche il ruolo di Membro del Comitato Esecutivo. In questo incarico ho messo a disposizione competenze specifiche in ambito economico-finanziario, contribuendo al presidio della sostenibilità della Cooperativa, al controllo delle dinamiche di costo e alla gestione delle risorse finanziarie.

Il mio percorso, sviluppato interamente nel mondo cooperativo, mi ha consentito di maturare una forte attenzione ai valori di responsabilità, trasparenza e partecipazione, unita a un approccio concreto e orientato alla stabilità e alla continuità gestionale.



Nanni Andrea

Nato a Bologna il 26.06.1961, residente a Castenaso (BO). Laureato presso l'Università di Bologna in Ingegneria Elettronica, certificato Microsoft e VMWare. Esperienze professionali: più di 35 anni di esperienza nel settore dell'informatica, fotografo professionista. Tra le principali esperienze lavorative: insegnante di informatica, consulente e analista software, responsabile sviluppo sistemi informativi, responsabile CED, consulente libero professionista nel settore gestionale e fiscale delle fondazioni bancarie e delle fondazioni comunitarie, consulente in soluzioni di iperconvergenza. Lingue estere: Inglese. Dal 2011 è membro del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Risanamento.



Vicchi Silvia

Sono nata a Forlì, il 7/5/962 e vivo a Bologna dagli anni dell'università. Sono una mamma sola, ho quattro figli, due adottati e due naturali, un nipotino, un cane, un gatto e una famiglia aperta e allargata. Giornalista specializzata come redattore sociale, ho lavorato, tra l'altro, a RAI DUE, Repubblica, Vita e come addetto stampa per diversi organismi internazionali, cooperative e onlus, per i quali organizzo inoltre convegni e seminari. Ho anche svolto contemporaneamente la professione di direttrice o coordinatrice responsabile di Case residenze anziani accreditate con l'AUSL e il Comune di Bologna, gestite da cooperative sociali, o fondazioni. In Africa, dove ho vissuto per alcuni anni, mi sono occupata dell'identificazione di progetto per organismi di cooperazione internazionale. Ho esperienza e competenza di gestione, coordinamento, lavoro di squadra e rapporti istituzionali. Fin da giovanissima ho sempre fatto volontariato a favore di persone con disabilità, anziane, o in condizione di emarginazione sociale e sono presidente di un'associazione che aiuta le mamme sole in difficoltà e volontaria del Banco Alimentare. Conosco bene la cooperazione e dopo qualche anno come collaboratore di "Tribuna", oggi mi metto a disposizione della nostra cooperativa candidandomi al cda, nella condivisione dell'etica e della solidarietà e dei valori di mutualità, democrazia, uguaglianza, solidarietà, partecipazione e sostenibilità.



Aiello Giuseppe detto Pino

Consigliere uscente della Coop Risanamento. Durante il mandato mi sono concentrato sull'introduzione di buone pratiche nella ricerca del personale e selezione dei fornitori, sullo sviluppo del sistema informativo e sul rafforzamento della collaborazione tra il Consiglio di Amministrazione e le commissioni. Sono componente della redazione della rivista Tribuna dei Soci.

In caso di rielezione, intendo proseguire nel percorso di innovazione, puntando allo sviluppo di un sistema informativo affidabile, al miglioramento dei servizi di assistenza ai soci e al rafforzamento dei processi di ascolto e partecipazione della base sociale.

Dal 1990 lavoro in diverse Amministrazioni Pubbliche, occupandomi di innovazione e centralità degli utenti. Attualmente lavoro nella Regione Emilia-Romagna, dove ricopro l'incarico di Direttore Esecutivo per l'informatizzazione dei bandi regionali e redigo studi economico-sociali. In precedenza ho svolto l'incarico di Ispettore di cooperative per il Ministero del Lavoro.

Dal 2008 al 2018 sono stato socio fondatore e Presidente dell'Associazione Sognamondo, che ha coinvolto oltre 800 soci in attività di comunità, benessere e cultura.

Considero la Coop Risanamento una realtà virtuosa per il territorio metropolitano di Bologna. L'obiettivo del prossimo mandato è rendere operativi i risultati già avviati, rafforzando l'organizzazione interna e l'anima cooperativa al servizio della comunità e del benessere dei soci.



Andreoli Anna Maria

Dopo una esperienza lavorativa nella pubblica amministrazione, dove è stata anche eletta membro delle RSU (Rappresentanze Sindacali Unitarie) dal 2006 ha scelto di lavorare a tempo pieno per il Sindacato occupandosi di contrattazione per il pubblico impiego. A Bologna, nell'ambito della categoria Funzione Pubblica della CGIL ha ricoperto gli incarichi di Responsabile delle Funzioni Centrali, di Responsabile dell'Organizzazione e di Segretaria Generale. Ha poi concluso la sua esperienza sindacale a Roma presso la Funzione Pubblica Nazionale.

È stata attiva nell'associazionismo sportivo contribuendo a fondare la sezione di Bologna della Lega attività Subacquee UISP di cui è stata istruttore e per alcuni anni ha ricoperto il ruolo di Presidente. Già membro della Commissione Territoriale Costa Saragozza nel triennio 2021–2023, convinta sostenitrice dei diritti dei più deboli, se eletta, lavorerà nello spirito che l'ha sempre contraddistinta per contribuire ad avvicinare la cooperativa Risanamento alle esigenze e alle richieste dei soci assegnatari e non assegnatari.



Billi Andrea

Sono nato a Bologna nel 1964 e li risiedo in Via Edmondo de Amicis. Mi sono iscritto Al Collegio dei Ragionieri e dei Periti Commerciali nel 1991, confluen- do poi nel 2008 nell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna a seguito della unificazione delle due professioni. Svolgo la profes- sione a Bologna e Modena. Sono Revisore legale dei conti, collaboro con il Tribunale di Bologna per amministrazioni di sostegno, la mia professione si svolge sia nell'ambito amministrativo, fiscale, della revisione legale dei conti e di controllo in qualità di membro di alcuni Collegi sindacali. Ho ricoper- to anche incarichi quale amministratore unico di una società in Concordato preventivo e di liquidatore di una società cooperativa,



Consoli Leonardantonio

Nato a S. Vito Chietino (Ch) il 25 dicembre 1946. Consigliere Uscente. Di- ploma di Perito industriale con specializzazione meccanica, conseguito presso l'I.T.I.S. "A. RIGHI" di Taranto nell'anno 1966. Corsi di formazione pro- fessionali ambito Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato. Corsi Responsa- bilità e sicurezza nei cantieri e sul lavoro (2011 e successive partecipazioni). Conoscenza Lingua Inglese e sistemi informatici correnti. Responsabile di Commissione territoriale (S. Donato-Pilastro) in diversi mandati. Consi- gliere d'Amministrazione in seno alla "Cooperativa Risanamento s.c.". Ho svolto attività di collaborazione e supporto ambito Ufficio Tecnico interno. Ripropongo la mia candidatura per il prossimo mandato.



Giordani Massimo

Socio assegnatario dal 1994, nato a Bologna nel 1959 dove ho consegui- to la laurea in lettere. Sono iscritto all'Ordine Nazionale dei Giornalisti dal 1988, e nel 2016 ho conseguito il diploma di Amministratore di Condominio. Mi occupo della comunicazione per varie aziende nei settori informatico, immobiliare, giuridico e dell'amministrazione condominiale. In tale veste ho sviluppato alcuni siti web che gestisco insieme alle pagine social. Nel 2017 e nel 2020 sono stato eletto nel CdA della Cooperativa. Dal 2023 sono vice- presidente della Risanamento, membro del Comitato esecutivo, direttore di "Tribuna dei soci" e responsabile dei sito internet della cooperativa. Scrivo regolarmente su Tribuna e curo l'aggiornamento del sito. Faccio parte del gruppo "Rapporti con i soci" e ho seguito molti incontri con il Coordina-

mento e iniziative dei soci sul territorio. Come membro del "Gruppo informatica" ho partecipato alla scelta del nuovo fornitore del software ERP e ne sto seguendo l'implementazione. Ho partecipato a svariati incontri con le istituzioni. Ho fatto parte del gruppo che ha curato la revisione dei regolamenti (2024) e dello statuto (2025) e ho partecipato alla presentazione sul territorio dei nuovi documenti. Ho coordinato il gruppo che ha redatto i nuovi Documenti di Ripartizione dei Costi (2024). Ho frequentato i corsi *ecooS.lab - laboratorio cooperativo per l'economia solidale* (2023-2024, 28 ore), Legacoop EURICSE; *Strumenti di project management per la gestione di progetti complessi*, (2024, 20 ore) Regione ER - UE. Il mio impegno è per una Risanamento, che sappia essere concreta e unita, pur nel rispetto delle differenze di opinioni e del dialogo. Che sappia affrontare con fiducia le sfide che l'attendono: riqualificazione energetica del patrimonio, manutenzione, nuove case, innovazione tec- nologica e organizzativa e solidarietà con i soci in difficoltà, senza mai alterare l'equilibrio di bilancio.



Grieco Luciana

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

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



Piana Giuseppe

Nato a Bologna il 06/04/1950, attualmente pensionato ex Telecom. Per molti anni sono stato impegnato prevalentemente in attività sindacale a livello territoriale e regionale, successivamente ho ricoperto l'incarico di Presidente regionale del Circolo ricreativo lavoratori Telecom, poi membro del Consiglio di Amministrazione nazionale dello stesso CRALT. Sono un consigliere uscente della nostra Cooperativa e mi sono impegnato particolarmente nel gruppo "Rapporto con i soci", mantenendo un costante contatto con gli stessi attraverso le Commissioni territoriali ed il loro Coordinamento. Ho seguito inoltre le tematiche di "Punto Amico", impegnandomi concretamente sulla solidarietà e nella gestione del contributo corrisposta. Faccio inoltre parte del gruppo di redazione di Tribuna dei soci. Nel 2024 sono stato componente del gruppo misto che ha operato sulle modifiche al Regolamento e nel 2025 componente di analogo gruppo misto che ha operato sulle modifiche dello statuto. Ritengo che vadano consolidati i principi ed i valori della nostra Cooperativa, proseguendo e migliorando il confronto tra i soci, con l'obiettivo comune di mantenere e riqualificare il nostro patrimonio, cercando di dare risposta anche alle crescenti necessità abitative presenti tra i soci.

Elezioni delle Commissioni territoriali 2026-2028

Gentili soci,

nei giorni dal 3 al 15 giugno si terranno le votazioni per eleggere le Commissioni territoriali che saranno in carica per il triennio 2026-2028.

Possono candidarsi tutti soci, assegnatari e non, con l'esclusione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei dipendenti della Cooperativa.

Con la candidatura a far parte della Commissione territoriale, si può dare il proprio apporto – anche minimo, ma importante – di tempo e di idee per rilanciare e migliorare il lavoro di relazione e cooperazione nei nostri insediamenti.

Le candidature devono essere presentate entro il giorno 30 maggio 2026 presso la sede della Commissione

territoriale della propria zona di appartenenza. La candidatura deve essere in forma scritta, con indicazione di nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, del numero della propria tessera socio e un breve curriculum. I soci non assegnatari possono, presentare le proprie candidature anche presso una Commissione territoriale diversa da quella di appartenenza.

I candidati dovranno presentarsi alle rispettive assemblee territoriali.

L'elenco dei candidati verrà affisso nel luogo in cui si svolgeranno le elezioni e nelle bacheche degli edifici.

Commissione	Giorni e orari
Bolognina: via A. Tiarini 11 interno	5 giugno ore 10 – 13
Borgo Panigale: via Coppi 1	6 giugno ore 9 – 12:30 e 15 – 18
Casarini: via Casarini 7/a	3 giugno ore 10 – 13 e 4 giugno ore 13 – 19
Cairolì: via Cairolì n° 16 interno	5 giugno ore 17 – 19; 6 giugno ore 9:30 – 12
Casalecchio: via Martiri di P.zza Fontana 9 saletta Ansaloni	6 giugno ore 17 – 19
Corticella: via Verne n° 12-14	6 giugno ore 10 – 13 e 16:30 – 18:30
Fossolo: via Lincoln 32	6 giugno ore 10 – 13
Mazzini: via Istria 8	12 giugno ore 17 – 19; 13 giugno ore 10 – 12 e 16 – 19
Pilastro: via Salgari 13	6 giugno ore 10 – 13 e 16 – 19
Reno De Ambris: via De Ambris 10-12 saletta	4 giugno ore 8:30 – 10 e 14:30 – 16:30
Reno Bergamini: via Bergamini 5-7 saletta	4 giugno ore 10:30 – 12:30 e 17-19
Repubblica: via Marini 1/c interno	9 giugno ore 19 – 21
San Vitale: via Bentivogli 19/c	5 giugno ore 16 – 18:30; 7 giugno ore 10 – 12
San Vitale: sala Zanardi via De Amicis entrata cancello 1-3	6 giugno ore 10 – 12 e 15:30 – 18
Saragozza: via Pacchioni 1/a	5 giugno ore 15 – 19
Zanardi: via Vasco de Gama 23	15 giugno ore 14:30 – 20:30

p. Il Coordinamento delle Commissioni territoriali
Eraldo Sassatelli
Responsabile Coordinamento

La questione "casa" in Unione Europea e la situazione italiana

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

A fine dicembre è apparso un importante studio¹ sul sito del Parlamento Europeo che esamina le esigenze abitative nell'UE, concentrandosi sulle disparità in termini di accessibilità economica, accessibilità fisica e qualità dell'abitare. Nelle righe che seguono ho delineato una sintesi con particolare riferimento all'Italia, per dare al lettore un quadro ampio della situazione che ci circonda. Il documento analizza la crescente scarsità di alloggi nell'UE, definita come una delle sfide sociali più pressanti dell'attuale decennio. Questa crisi non riguarda solo la disponibilità fisica di immobili, ma mina l'inclusione sociale, la stabilità economica e la sostenibilità ambientale. L'accesso a un alloggio dignitoso, sostenibile e accessibile è riconosciuto come un diritto sociale fondamentale nell'ambito europeo dei diritti sociali. L'obiettivo principale del testo è fornire una base analitica per le politiche dell'UE, come il nuovo *Piano europeo per gli alloggi accessibili* e l'attività del comitato speciale HOUS (*Housing Crisis in the EU*) del Parlamento Europeo.

Il tema della locazione in Italia

L'Italia è uno dei dieci paesi dell'UE che possiede una definizione legale completa di "alloggio adeguato".

Tale definizione è ancorata a un Decreto Ministeriale del 1975, che stabilisce standard precisi per altezza, spazio, illuminazione, ventilazione e riscaldamento per garantire sicurezza e igiene.² A differenza dei paesi del Nord Europa, il sistema abitativo italiano è storicamente orientato verso la proprietà della casa, specialmente tra le generazioni più anziane. Circa il 44% degli europei vive in case di proprietà senza mutuo, e l'Italia (insieme a Romania e Croazia) presenta tassi altissimi di proprietà tra gli over 65, spesso frutto di eredità o accumulo nel corso della vita. Contrariamente alla tendenza di molti paesi dell'UE (come Cipro, Malta o Spagna) dove la proprietà è calata drasticamente, in Italia si è registrato un incremento del 3,4% nella quota di proprietari senza mutuo per la fascia d'età 30-49 anni tra il 2010 e il 2024. Questo orientamento strutturale ha però lasciato il settore della locazione in una posizione di fragilità, specialmente per i nuovi entrati nel mercato.

L'Edilizia Residenziale Sociale in Italia in Europa

Il confronto tra l'Italia e il resto dell'UE evidenzia divergenze significative in termini di qualità, costi e disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale. L'Europa presenta una divisione in

tre modelli di edilizia sociale. Abbiamo il cosiddetto **modello universalistico** in cui l'alloggio sociale è inteso come un servizio accessibile a una vasta quota della popolazione. In sintesi, il modello universalistico trasforma la casa da bene finanziario a bene sociale, garantendo stabilità demografica, riduzione della povertà e una maggiore mobilità lavorativa grazie alla disponibilità di alloggi a prezzi accessibili vicino ai centri produttivi. Paesi come Austria, Danimarca e Paesi Bassi vantano un numero di alloggi di edilizia residenziale sociale superiori al 20% del totale delle abitazioni. In Austria, l'ampia ammissibilità consente a circa quattro famiglie su cinque di beneficiarne, rendendolo uno dei sistemi più inclusivi d'Europa. Il **modello intermedio** comprende paesi come Finlandia, Francia e Irlanda che sono caratterizzati da una quota di alloggi sociali che oscilla tra il 10% e il 19% del totale delle abitazioni nazionali, un patrimonio edilizio significativo che permette allo Stato di intervenire in modo rilevante sul mercato. Gli alloggi sono destinati a famiglie che non riescono a sostenere i prezzi del libero mercato, ma i criteri di accesso sono sufficientemente ampi da includere una fetta consistente della popolazione, con l'obiettivo di favorire la coesione sociale, evitando la concentrazione di povertà estrema in specifici quartieri. Infine, nel **modello residuale**

1) *Research for HOUS Special Committee - Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation*, <https://www.europarl.europa.eu/>.

2) Decreto ministeriale Sanità, 5 luglio 1975 *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione* (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975).

ricade l'Italia insieme a Germania, Belgio, Ungheria, Malta, Polonia, Portogallo e Slovenia. Si tratta di paesi caratterizzati da una quota di alloggi sociali che oscilla tra il 2 % e il 9% del totale delle abitazioni nazionali. Lo Stato interviene in modo molto marginale e l'accesso agli alloggi è limitato quasi esclusivamente ai cittadini con i redditi più bassi e a gruppi specifici particolarmente vulnerabili che non hanno alcuna possibilità di accedere al mercato privato. In fondo alla classifica troviamo Spagna, Estonia, Lettonia, Lituania e Repubblica Ceca in cui l'edilizia sociale è quasi inesistente.

Qualità dell'alloggio

L'Italia manifesta diversi segnali di sofferenza abitativa che riguardano la qualità degli alloggi. Nel 2024, circa il 24% della popolazione italiana viveva in abitazioni sovraffollate, un dato nettamente superiore alla media dell'UE-27 (16,9%). L'Italia registra una disparità drammatica per quanto riguarda i residenti non-UE, con un tasso di sovraffollamento che supera il 50%, una delle disparità più marcate nell'Unione insieme alla Polonia. Nel 2023, il tasso di deprivazione abitativa grave (alloggi sovraffollati che presentano anche problemi strutturali come tetti che perdono o mancanza di servizi igienici) in Italia è stato del 5%, posizionandosi al di sopra della media europea (4%). Il nostro paese, insieme a Portogallo e Grecia, mostra tassi elevati di popolazione incapace di mantenere l'abitazione adeguatamente calda duran-

te l'inverno. Infine nonostante l'alto tasso di proprietà immobiliare tra gli over 65, circa il 25% dei proprietari in Italia è considerato a rischio di povertà, faticando a coprire i costi di manutenzione ordinaria, tasse e utenze.

Raccomandazioni dell'UE.

Lo studio conclude che l'attuale crisi abitativa richiede un'azione coordinata su tre fronti: legislazione, finanziamenti e capacità amministrativa. Per migliorare la situazione in paesi come l'Italia, l'UE raccomanda di: aggiornare le regole sugli aiuti di stato, ampliando la definizione di "edilizia sociale" per includere anche le famiglie a reddito medio, che oggi sono le più colpite dall'esclusione dal mercato delle locazioni; utilizzare i fondi della Politica di Coesione Europea per migliorare l'efficienza energetica delle abitazioni sociali e accessibili; promuovere i diritti dei locatari creando una "Carta dei diritti" a livello UE per garantire trasparenza nei contratti e protezione dall'allontanamento dei locatari, a seguito di lavori di ristrutturazione, che vengono spesso utilizzati come pretesto per aumentare i canoni di locazione in modo sproporzionato o per sostituire gli attuali inquilini con altri dotati di maggiore capacità di spesa.

In sintesi, mentre l'Italia gode di una solida tradizione di proprietà immobiliare, il suo mercato delle locazioni soffre di una cronica carenza di abitazioni sociali e di un patrimonio edilizio spesso obsoleto, richieden-

do riforme strutturali e una maggiore integrazione con le strategie di finanziamento europee.

Considerando la situazione italiana, non è azzardato affermare che la **Risanamento** rappresenta una piccolissima oasi. Canoni calmierati, locazioni senza limiti di tempo, alloggi ristrutturati e dignitosi, manutenzione regolare. Le nostre case non hanno nulla di lussuoso o di superfluo, ma c'è tutto il necessario affinché una famiglia possa viverci senza preoccupazioni. Dobbiamo continuare su questa strada, ponderando sempre le spese, concentrandoci sugli interventi di manutenzione straordinaria, che vanno fatti nel momento giusto, senza ritardi al fine di evitare situazioni di forte degrado e aggravio di costi, ma senza neanche essere preda della frenesia di chi vorrebbe, per un piccolo scrostamento localizzato della vernice, rifare l'intonaco di un intero edificio. Ci siamo dati, negli ultimi due anni, un ufficio tecnico estremamente qualificato che sta facendo un grande lavoro, oltre che per seguire le attività quotidiane, anche per ricostruire tanta documentazione tecnica indispensabile per gestire il patrimonio. È un'attività oscura, che non apre cantieri o mandati di manutenzione visibili a tutti soci, ma che sarà preziosa nell'immediato futuro per programmare cicli di manutenzione equilibrati e compatibili con le risorse di cui disponiamo le quali, è bene sempre ricordarlo, provengono esclusivamente dai soci, attraverso le corrisposte e le quote di iscrizione.



EMERGENZA CASA: L'ITALIA NEL CONFRONTO CON L'EUROPA



SOVRAFFOLLAMENTO E QUALITÀ ABITATIVA



Italia: Tasso di Sovraffollamento

24,1%

Dato 2024



UE-27: Media

16,9%



Grave Deprivazione Abitativa

Italia: **4,6%**

UE-27: **4,0%**

Sovraffollamento unito a problemi strutturali (es. tetti che perdono, mancanza di servizi igienici).



LO STOCK DI EDILIZIA SOCIALE



Italia: Carenza di Alloggi Sociali

2% - 9%

(Stimato)

Stock molto limitato, "Low stock" secondo parametri OCSE.



Modello Universale (es. Austria, Paesi Bassi)

>20%

Accesso più ampio e inclusivo con stock superiore al 20%.



VULNERABILITÀ E MIGRANTI

Emergenza Sovraffollamento per i Migranti non-UE

50%+ (Residenti extra-UE)

Tasso di sovraffollamento supera drammaticamente il 50%, evidenziando una disparità estrema.



Barriere all'Integrazione Abitativa

Requisiti più severi per contratti d'affitto, garanzie finanziarie aggiuntive e discriminazioni nel mercato privato.



POVERTÀ ENERGETICA

Difficoltà a Mantenere la Casa Calda

Italia: Tra i tassi più alti nell'UE

Famiglie dichiarano l'incapacità di riscaldare adeguatamente l'abitazione durante l'inverno.



Impatto della Efficienza Energetica

Nonostante incentivi come il Superbonus 110%, la povertà energetica rimane una sfida critica per famiglie a basso reddito e in edifici obsoleti.

Intrecci di vite, incroci di vie

Pasquale Muratori, Giuseppe Pacchioni e Livio Zambeccari

Terza e ultima parte

di Luciana Lucchi, storica

**Tito Livio conte Zambeccari
(1802-1862)
Un patriota cosmopolita**

Fig. Ritratto di Livio Zambeccari in tenuta da Capo di Stato Maggiore di Bento Gonçalves da Silva uno dei comandanti del partito repubblicano nello Stato di Rio Grande do Sul in Brasile. Anonimo bolognese, olio su tela, 1850 ca. © MRBO.

Come soldato e come viaggiatore ho dovuto imparare il modo di guerreggiare Americano del Sud... Le guerriglie [le guerriglie] americane sono il collettivo degli antichi Sarmati [popolazioni nomadi di origine iranica stanziata tra l'Europa orientale e le steppe del Mar Nero (~ dal V secolo a.C. al IV secolo d.C.)]: scoccano il dardo ancor fuggendo. Sono dovunque e non si vedono, cadono ai fianchi, alle spalle del nemico quando meno se lo crede e ne fanno macello, e tornano a rintanarsi nelle gole dei loro monti o nei loro boschi.

Dal discorso di Livio Zambeccari alla gioventù italiana nel 1862 parlando della tattica della guerriglia nella guerra messicana.

Il conte Tito Livio Zambeccari rappresenta uno degli snodi biografici più complessi e affascinanti del Risorgimento italiano e dei coevi moti di liberazione sudamericani. Di estrazione aristocratica, esule per vocazione e necessità, Zambeccari unisce l'impegno militare a quello politico, associativo e naturalistico, incarnando l'archetipo del patriota romantico ottocentesco, pur non essendo esente da gravi controversie storiche e critiche da parte dei suoi stessi contemporanei.



1802-1826 - Le origini familiari, la formazione, il primo esilio

Tito Livio nasce a Bologna nel 1802, terzogenito di una delle più antiche e facoltose casate senatoriali felsinee. I genitori sono la borghese Diamante Negrini e il conte Francesco Zambeccari (1752-1812), celebre pioniere dell'aeronautica conosciuto in Europa come *The Mad Count of Bologna*. La prematura e tragica scomparsa del padre, deceduto nel settembre 1812 a causa delle gravi ustioni riportate durante un pionieristico e fatale volo in mongolfiera, segna profondamente l'infanzia di Livio.

Livio viene affidato alle cure dei parenti-tutori e nel 1813 è convittore del collegio San Luigi. Poi, si iscrive alla Pontificia Università di Bologna,

passando dagli studi in Filosofia a quelli in Legge per assecondare la volontà familiare d'indirizzarlo alla carriera diplomatica in continuità col nonno paterno Giovanni (1718-1785), che era stato per lunghi anni il rappresentante dello Stato pontificio a Madrid. Nel novembre del 1821 Livio ha già superato a pieni voti gli esami, e per terminare gli studi dovrebbe presentarsi davanti alla commissione esaminatrice qualche mese dopo, solo che alla data prevista egli ha già dovuto lasciare Bologna per eludere l'incarcerazione. Infatti, si è lasciato coinvolgere nei moti insurrezionali del 1821 e le autorità pontificie lo iscrivono tra i *compromessi* politici quando apprendono di una

sua missione a Napoli per conto della Carboneria. Cosicché Zambeccari fugge in Spagna e sceglie di imbracciare le armi schierandosi dalla parte dei costituzionalisti, comandati dal colonnello Rafael del Riego (1784-1823), che si contrappongono ai monarchici che combattono per la restaurazione della monarchia assoluta di re Ferdinando VII (1784-1833 re di Spagna dal 1813 al 1833). Fin da questa scelta giovanile del 1821 emerge la sua inclinazione a parteggiare per coloro che si battono contro ogni forma di oppressione sia essa politica o sociale.

I monarchici prevalgono definitivamente nella battaglia del Trocadero del 31 agosto 1823. Col ripristino della forma di governo monarchica-assolutista iniziano dieci anni di repressione. Migliaia di spagnoli di idee liberali verranno giustiziati o imprigionati. Zambeccari rischia anch'egli l'esecuzione capitale quando riesce fortunatamente a fuggire. Dapprima ripara in Inghilterra e successivamente in Francia ove riprende gli studi giuridici. Nella terra dei Galli si appassiona anche alle scienze naturali e alla mineralogia e, tali nozioni gli saranno utilissime nei lunghi anni che trascorrerà in Sudamerica dove affiancherà al suo impegno politico-militare quello di studioso, ritraendo la flora locale e disegnando dettagliatissime cartine geografiche di alcune aree del Brasile.

1826-1839 - L'avventura sudamericana

Dall'esilio Livio segue le lotte d'indipendenza dell'America Meridionale e nasce in lui il desiderio di parteciparvi. Così, nel 1826 s'imbarca alla volta del continente sudamericano e quando vi giunge è già in corso la guerra tra l'Impero del Brasile e l'Argentina per il controllo della Provincia Cisplatina, territorio corrispondente all'attuale Uruguay. Giunto a Montevideo Zambeccari si dedica ai suoi studi naturalistici mentre infuriano gli scontri tra gli indipendentisti, repubblicani, contro i filoimperiali, che appoggiano Dom Pedro I, imperatore del Brasile. L'Uruguay otterrà l'indipendenza solo nel 1828 col trattato di Montevideo. Quando, nel 1826, Zambeccari giunge nel continente sudamericano, gli

scontri tra separatisti repubblicani e filoimperiali sono in corso già da quattro anni.

Nel 1827, Zambeccari che nel frattempo si è trasferito a Buenos Aires, sostiene attivamente la causa liberale, ma quando, nel 1829 Juan Manuel de Rosas (1793-1877), politico che Livio giudica un dittatore, viene nominato governatore di Buenos Aires, Zambeccari lascia l'Argentina per il Brasile meridionale e nel 1831 si stabilisce a Porto Alegre, la città più grande dello stato brasiliano del Rio Grande do Sul sulla sponda orientale del lago Guaíba. Lì diventa segretario di Bento Gonçalves da Silva (1788-1847), famoso comandante repubblicano nella guerra contro i filoimperiali nella lotta per l'indipendenza dello Stato di Rio Grande do Sul dall'Impero dal Brasile

1831-1836 - La militanza nella regione del Rio Grande do Sul del Brasile

Nel 1831 Zambeccari giunge nella regione del Rio Grande do Sul e le ostilità tra repubblicani, chiamati i *farrapos* [straccioni], e filoimperiali o *caramurus* sono già in corso da tempo ma saranno necessari altri quattro anni affinché, il 12 settembre 1836 i *farrapos* possano proclamare la nascita della **Repubblica del Rio Grande do Sul**. Solo dopo poche settimane dalla vittoria, Bento Manuel Ribeiro (1783-1855), repubblicano ed uno dei più importanti condottieri della rivolta passa nelle fila dei filoimperiali, **tradendo** i suoi commilitoni e gli ideali repubblicani per cui si era battuto fino a quel momento.

Quando nel 1845 terminerà la *Rivoluzione dei Farrapos*, Zambeccari non sarà presente poiché il 4 ottobre 1836, mentre sta combattendo nella battaglia dell'isola di Fanfa, che si trova nei pressi di Porto Alegre, sia lui che Bento Gonçalves da Silva vengono catturati e i repubblicani sconfitti.

Mentre Giuseppe Pacchioni rischierà la fucilazione nel 1844 per la defezione di Pietro Boccheciampe durante la spedizione dei fratelli Bandiera, a Livio Zambeccari l'infedeltà di Bento Manuel Ribeiro costerà tre anni di prigionia e l'espulsione dal continente sudamericano.

1836-1839 - La prigionia a Rio de Janeiro

Livio è fatto prigioniero e viene trasferito in diverse fortezze subendo un trattamento carcerario particolarmente duro che include anche l'uso dei ceppi. Tale severità è motivata dalla sua condizione di *prigioniero straniero*. Durante i tre anni di detenzione Livio riesce ugualmente a dipingere acquerelli, a tradurre in portoghese saggi dell'economista Simonde de Sismondi (1773-1842), del filosofo Félicité-Robert de La Mennais (1782-1854), e ad incontrare Giuseppe Garibaldi (1807-1882). Nel dicembre 1839, in virtù di un'amnistia imperiale promulgata da Pedro II, Zambeccari viene scarcerato a condizione che ritorni immediatamente in Europa e non rientri più in Brasile.

1840-1843 - Il ritorno in Italia e la disfatta di Savigno

Livio sbarca in Inghilterra nei primi mesi del 1840 e a Londra riallaccia i contatti con Giuseppe Mazzini (1805-1872). Dopo alcune peregrinazioni tra Parigi, Firenze e Lucca, grazie all'intercessione di suoi familiari presso le autorità pontificie, nell'aprile del 1841 può ritornare a Bologna. Zambeccari si ritira nella tenuta di famiglia a San Marino di Bentivoglio (BO) per riordinare gli studi fatti in Sudamerica e poterli pubblicare. Intanto riprende anche l'attività cospirativa avvicinandosi al Comitato direttivo bolognese costituito dagli affiliati alla *Legione Italiana*, l'associazione segreta fondata da Nicola Fabrizi (1804-1885) nel 1839 con l'intento di diventare il braccio armato della *Giovine Italia*. Nel 1843, tale Comitato è impegnato nell'organizzazione di una sollevazione. Il piano prevede che il primo atto di un'estesa rivoluzione avvenga a Napoli per poi, di città in città, risalire la penisola fino a Bologna e le Romagne. Il Comitato di Bologna, nel giugno del 1843, invia Zambeccari a Napoli col compito di verificare sul posto se i preparativi stiano procedendo secondo quanto concordato. Zambeccari vi si reca e al suo rientro assicura che a Napoli tutto procede secondo il progetto stabilito, solo che tale relazione è diametralmen-

te opposta alla realtà. Infatti, nella città partenopea la polizia ha già arrestato alcuni cospiratori avendo scoperto il piano insurrezionale. Quando il Comitato di Bologna si rende conto che da Napoli non inizierà alcuna sollevazione oramai è troppo tardi: gli uomini che sono stati arruolati sono già sulle colline bolognesi pronti all'impresa agli ordini di Pasquale Muratori. Il moto inizia il 15 agosto 1843 con l'attacco all'Osteria Stella di Savigno, ove è di stanza un drappello di carabinieri pontifici. Pasquale Muratori, dopo aver tenuto testa per dieci giorni alle truppe papaline inseguite, di fronte all'impossibilità di sostenere ulteriormente lo stato di guerriglia, scioglie la banda. I ribelli catturati verranno processati, sette di loro fucilati, una cinquantina condannati a lunghe pene detentive. I vertici del Comitato di Bologna imputano a Zambeccari la totale responsabilità dell'esito infausto del moto di Savigno. Luigi Carlo Farini definirà Zambeccari: *un uomo piuttosto scempio che semplice*. Felice Orsini annoterà nelle sue *Memorie: le novelle* [su Napoli] *non erano altro che un bel parto dell'immaginazione del conte Livio Zambeccari*.

Con i primi arresti le autorità di polizia apprendono del coinvolgimento di Zambeccari nella sollevazione di Savigno per cui egli viene inserito tra gli otto contumaci ricercati sui quali è posta una taglia di 300 scudi romani per la loro cattura. A questo punto Livio è costretto a fuggire e, dapprima si reca in Corsica poi in Toscana.

1848-1849 - La Prima Guerra d'Indipendenza e la difesa della fortezza di Ancona

Fig. Livio Zambeccari dedica la stampa che lo ritrae in posa di comando e con la divisa dei *Cacciatori dell'Alto Reno* il battaglione da lui fondato e del quale era il comandante: 'Livio Zambeccari che dal 1819 in poi combatté per l'indipendenza e la libertà della Patria. All'eroe Giuseppe Garibaldi.' Litografia F. Casanova, 1860 © MRBO.

Pio IX (1792-1878) nel 1846 sale sul trono pontificio ed emana l'*Editto del Perdono* un'amnistia che consente la scarcerazione dei detenuti per i soli reati politici nonché il rientro dei patrioti fuoriusciti per motivi politici. Cosicché, Livio Zambeccari può ritornare in patria ed è a Bologna nel 1848 quando iniziano gli scontri della Prima Guerra d'Indipendenza. Durante i tumultuosi mesi della Repubblica Romana, Livio organizza a proprie spese il *Battaglione dei Cacciatori dell'Alto Reno*, un corpo formato da circa 300 volontari. Con esso attraversa il Po e sostiene degli scontri contro le guarnigioni austriache in diverse località: Occhiobello, Legnago, Treviso, Vicenza. Zambeccari è infine impegnato nella difesa della fortezza di Ancona, la quale il 19 giugno 1849, dopo un lungo assedio, cade in mano austriaca. Zambeccari, per salvarsi, deve prendere di nuovo la via dell'esilio, questa volta verso la Grecia. In questo caso Zambeccari viene criticato dai suoi contemporanei per le sue incapacità di comando. Felice Orsini scrive: *Zambeccari è un ottimo italiano ma non è fatto per le cose italiane: nei momenti poi di grande pericolo non gli regge la testa*; mentre, Augusto Aglebert sostiene che: *Zambeccari non sapeva né comandare, né obbedire*.

1849-1862 - L'esilio, l'impegno sociale e la morte

Zambeccari, dopo una breve sosta a Corfù, isola dalla quale venne espulso per le sue attività di sostegno ai profughi politici, si stabilisce ad Atene. In quel periodo vive in ristrettezze economiche causate sia dalle ingenti spese sostenute per mantenere il proprio *Battaglione dei Cacciatori dell'Alto Reno* che per il sostentamento dei commilitoni che come lui ora vivono da esuli. Cosicché, nel 1852, decide di vendere al conte Gaetano Zucchini (1806-1882) la vasta tenuta di famiglia di San Marino di Bentivoglio (BO). Tale dimora è ora conosciuta come *Villa Smeraldi*, dal nome dell'ultimo proprietario, ed è divenuta la sede del Museo della Civiltà Contadina.

Nel 1854 in Grecia si diffonde una virulenta epidemia di colera. Zambeccari ne è contagiato e si ammala gravemente. Appena è in grado di viaggiare rientra in Italia stabilendosi a Torino. Nella città piemontese si avvicina alle prime forme di mutualismo sociale e fonda logge massoniche. L'esperienza maturata in questi due campi la metterà in pratica al suo rientro a Bologna nel 1859.

Il 12 giugno 1859 gli Austriaci e il cardinale legato Giuseppe Milesi Pironi



Ferretti (1817-1873) lasciano Bologna e Zambeccari rientra nella sua città natale. Negli ultimi tre anni di vita Zambeccari s'impegna nell'associazionismo, fondando nel gennaio 1860 la Loggia massonica *Concordia* e, il 2 aprile 1860 costituendo, assieme a Giuseppe Pacchioni (1819-1887), l'Associazione Operaia di Bologna, poi Società Operaia maschile. Questa è un'organizzazione di matrice mazziniana volta a promuovere l'istruzione, il benessere e l'emancipazione delle classi meno abbienti attraverso comitati per calmierare il prezzo del pane, aprendo scuole serali per l'alfabetizzazione

dei lavoratori e soprattutto facendo proprie le istanze dei ceti popolari. A questi suoi impegni nell'ambito sociale affianca la militanza politica, non essendo più in grado di combattere diventa ispettore e coordinatore logistico per l'esercito nazionale durante la Spedizione dei Mille.

Il conte Tito Livio Zambeccari muore a Bologna il 2 dicembre 1862 privo di discendenza diretta. Il patrimonio superstite, insieme ai preziosi archivi e agli acquerelli, passa alla sorella Carlotta (1793-1875) che successivamente ne dona una parte al Museo del Risorgimento di Bologna. Nel 1926, le spoglie di Livio e di suo pa-

dre Francesco verranno traslate dalla Certosa alla Basilica di San Francesco nell'antica cappella di famiglia per interessamento di Laura Rodriguez de' Buoi, sua nipote acquisita.

La Nascita della Società Operaia e lo sviluppo dell'edilizia popolare bolognese

Fig. Monumento Simoli-Morini, 1894-'96.

Tullo Golfarelli (1852-1928), campo del Chiostro VII © Bologna, Cimitero monumentale della Certosa.

La statua raffigura Gaetano Simoli (1819-1889), fabbro comunale. Il 20 ottobre 1895 *Il Resto del Carlino* scrive in merito ad essa: *Non è l'operaio convenzionale, velloso, arruffato, scamicciato: nulla di volgare; è un bel giovane, snello ed aitante, piantato sicuramente nell'allegria serenità del suo nobile lavoro.* Il sepolcro Simoli può considerarsi a tutti gli effetti il manifesto bolognese dell'orgoglio operaio sottolineato dall'incisione del motto *Labor* che lo scultore Golfarelli incise alla base della statua monumentale. Inoltre, Gaetano Simoli è il primo lavoratore ad aver avuto accesso a una sepoltura monumentale nella storia della Certosa di Bologna, (fondata nel 1801).



A metà dell'Ottocento, Bologna e l'intera regione scontano il pesante ritardo economico ereditato dallo Stato pontificio. Le politiche anacronistiche di papa Gregorio XVI (1765-1846, pontefice dal 1831), ostile persino alla costruzione delle ferrovie, che definiva *strade diaboliche*, hanno lasciato il territorio a un'economia agricola arretrata. Inoltre, la nascente industrializzazione poggia sullo sfruttamento degli operai, come ben tratteggia Mazzini nel suo saggio del 1860 sui *Doveri dell'Uomo*: "Voi foste schiavi, voi foste servi, voi siete oggi assalariati."

Nel nuovo contesto sociale per iniziativa del conte Livio Zambecari e di Giuseppe Pacchioni, nasce l'**Associazione degli Operai in Bologna**. Nel marzo del 1861 Giuseppe Garibaldi ne viene nominato Presidente perpetuo.

Istruzione, Moralità e Mutuo Soccorso

L'obiettivo della Società Operaia è l'elevazione morale e intellettuale del lavoratore cosicché, nel 1862, nasce il *Comitato per l'Istruzione* presieduto da Quirico Filopanti (1812-1894), convinto che la cultura sia lo strumento primario per formare una coscienza civile. Nel 1881 è istituita la Banca Cooperativa per facilitare il credito, nel 1888 la Cassa Pensioni segue la Cucina Economica per fornire pasti a prezzi modici e, nel 1899 la Farmacia Coope-

rativa, i cui utili servivano a garantire medicine gratuite ai soci infermi. Nonostante queste conquiste, l'assenza di un alloggio dignitoso rimaneva una delle maggiori cause della diffusione di malattie tra gli operai aggravata dall'inurbamento, diretta conseguenza del processo di industrializzazione che si affermava proprio mentre l'offerta di alloggi diminuiva per le demolizioni urbanistiche ordinate dal governo di Carlo Luigi Farini (1812-1866) che causarono un'impennata degli affitti. Gli operai bolognesi vivevano ammassati dentro le mura trecentesche in umidi tuguri privi di servizi igienici, definiti *tombe di viventi*, focolai perfetti per le epidemie di colera che regolarmente si diffondevano in città. Nel maggio 1861 scoppiarono le prime manifestazioni contro i caro-affitti.

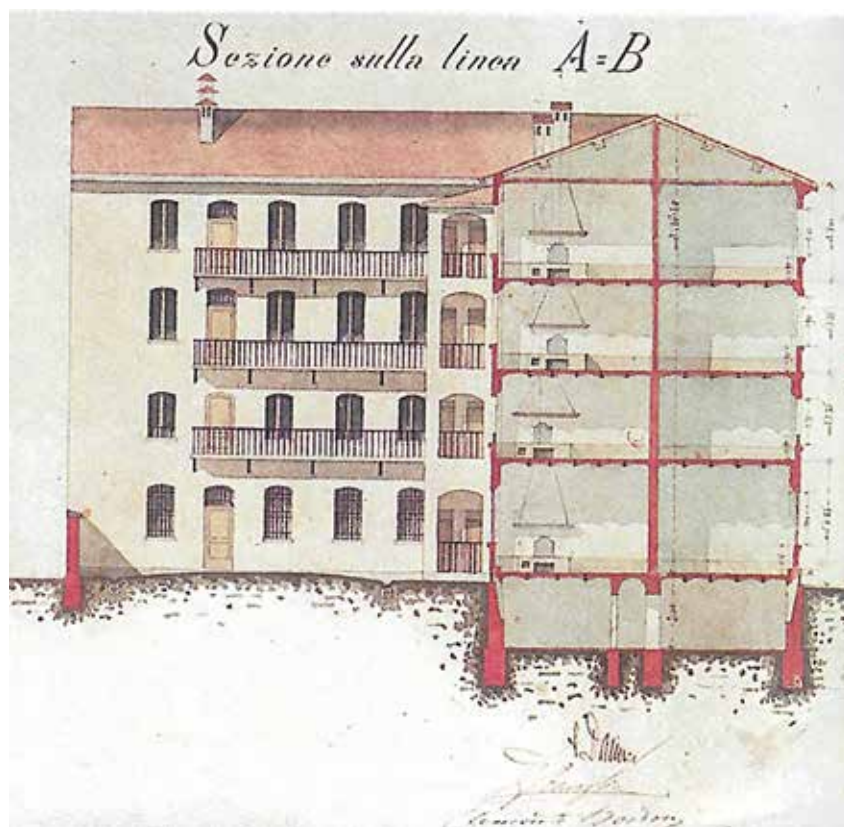
La Società Operaia comprese che l'emancipazione passava inevitabilmente per il diritto a un'abitazione salubre e nel 1881, formò delle commissioni specifiche per studiare la creazione di una cooperativa edilizia.

23 marzo 1884 - Nasce la Cooperativa Risanamento

Accogliendo l'appello di due operai della Manifattura Tabacchi, il 23 marzo 1884 venne fondata la **Società Anonima Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Operai** con lo scopo di dare loro un tetto dignitoso. A partire dal 1887, sorsero i primi rioni nell'attuale quartiere Costa-Saragozza, le cui vie vennero emblematicamente intitolate ai fondatori della Società Operaia: Zambecari e Pacchioni.



Attuale foggia della bandiera della Società operaia di Bologna, diversa rispetto alla prima del 1861.



Conclusioni

Oggi, sulle facciate dei portoni d'ingresso degli edifici della Cooperativa Risanamento, campeggia una targa che raffigura un architetto e lo schema edificatorio delle prime case a partire dalle fondamenta. In verità le vere fondamenta di quegli edifici sono la lungimiranza di uomini come Livio Zambecari e Giuseppe Pacchioni che, nel lontano 1860, compresero che solo attraverso una comunità solidale è possibile edificare edifici duraturi, per sé stessi e le generazioni future.

Ricordo di Marco Macchiavelli

*responsabile della Commissione Savena/Mazzini
scomparso lo scorso 26 marzo*

Il coordinamento delle Commissioni territoriali

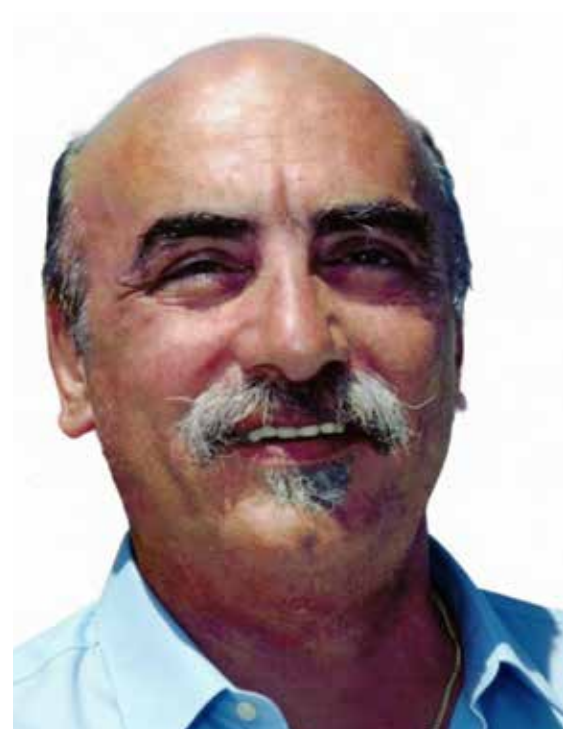
La notizia giunta di primo mattino ci ha lasciato costernati, increduli. Improvvisamente, durante la notte, il cuore generoso di Marco aveva cessato di battere.

Dopo attimi di sgomento che sono apparsi lunghissimi, il pensiero è corso alla figura di Marco e su quello che rappresentava. Responsabile territoriale per la zona Mazzini, è stato uno stimato punto di riferimento per i soci e l'Amministrazione. Coltivava quella particolarità, non comune, di creare immediatamente empatia sin dal primo incontro; che poi si traduceva, sul piano della quotidiana attività, in stretta collaborazione, intesa e supporto.

Il suo sorriso accogliente, sincero rivelava la genuinità e la gentilezza dei modi. Rispettoso della pluralità delle opinioni e delle altre voci, anteponeva l'ascolto paziente all'ansia di fraporsi nelle interlocuzioni.

Il suo essere socio affidabile era apprezzato anche tra le aziende che collaborano con la Cooperativa. Non a caso alle esequie per tributargli l'ultimo saluto, erano presenti vari fornitori a testimoniare la commozione per la perdita di Marco.

Ora il rimpianto è il sentimento che ha messo le radici nel momento del commiato, vivrà a lungo nel suo ricordo.





*Buon
compleanno
Lella*



OTTICA
fantini
Al servizio dei vostri occhi dal 1950

L'OTTICA FANTINI

via Giuseppe Bentivogli 17
a Bologna

offre ai soci
della coop Risanamento
le seguenti agevolazioni:

40% di sconto
su tutti gli occhiali da vista
completi di lenti

20% di sconto
su tutti gli occhiali da sole

controllo della vista
gratuito



ARISTON

A.V.A. CLIMA S.R.L.

CALDAIE • SCALDABAGNI • POMPE DI CALORE • CLIMATIZZATORI • STUFE A PELLETTI

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

SEDE PRINCIPALE

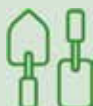
Via Grieco, 1 - Castel San Pietro - Tel 051.695.15.94 fax 051.694.80.21



Dove la natura incontra l'arte



Manutenzione del Verde



Il nostro parco macchine di ultima generazione con tecnologie all'avanguardia in prevalenza ad energia elettrica a batterie con bassa rumorosità e senza emissioni di CO2 ci consente di eseguire qualsiasi lavoro di manutenzione del verde in qualsiasi tipo di giardino per renderlo, ordinato tutto l'anno.

Progettazione area verde



Un'equipe specializzata per progettare e dare vita ad un'atmosfera armonica e suggestiva. Ogni scenario, dal più semplice al più complesso è studiato in ogni minimo dettaglio, progetti planimetrici e rendering grafici daranno dall'inizio le prime emozioni della realizzazione finale.

Realizzazione di Impianti di irrigazione



Progettazione e realizzazione di impianti di irrigazione all'avanguardia. Collaboriamo con aziende note a livello internazionale per garantirvi la migliore qualità dell'impianto.

Servizi di potatura e abbattimenti



Eseguiamo ogni tipo di abbattimento e potatura stagionale anche di piante ad alto fusto con la nostra piattaforma aerea e tutte le attrezzature necessarie a svolgere il lavoro ad opera d'arte.

Realizzazione strutture in legno



Grazie ad uno staff altamente specializzato e a fornitori ultra qualificati, possiamo rispondere in pieno ad ogni richiesta del mercato, dai semplici accessori per giardino alle più complesse strutture in legno.



Via Birbanteria, 22
40055 Castenaso BO



051 789530



info@gardendallolio.it



[serrastudiodigarden](https://www.instagram.com/serrastudiodigarden)



www.gardendallolio.it

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.