

Cooperativa dal 1884

Tribuna dei Soci

Anno 52
Aprile
2025

2

- **Convocazione assemblea di bilancio**
- **Bilancio 2024**
- **Relazione del Consiglio di Amministrazione**



→ Il 2024
in cantiere

→ L'autorevolezza della Cooperativa
alla prova delle trasformazioni
del modello civico

→ Tre anni
di assegnazioni

- 3 Convocazione
Assemblea Generale Ordinaria
- 4 Bilancio al 31/12/2024
- 7 Rendiconto Finanziario Indiretto
al 31/12/2024
- 9 Nota Integrativa
al Bilancio dell'Esercizio
chiuso al 31/12/2024
- 33 Relazione del Consiglio
di Amministrazione
sulla Gestione 2024
- 44 Un anno di cantiere
- 47 Ricordiamo Silvano Zanetti
- 48 Il PEBA per una città inclusiva
- 49 L'autorevolezza della Cooperativa
alla prova delle trasformazioni
del modello civico
- 51 Novità al telefono

Orari apertura uffici
dal 1° aprile 2025
- 52 Ottant'anni
di cooperazione a Bologna
L'assemblea delegata Legacoop
Bologna
- 54 Quei favolosi anni '60
parte 2°
- 58 Tre anni di assegnazioni
- 61 Un ospite sgradito:
la legionella

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

Via Farini, 24 - tel. 051 224692

Apertura degli sportelli al pubblico:

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

IL MERCOLEDÌ GLI UFFICI SARANNO CHIUSI AL PUBBLICO
(per tutte le informazioni relative all'attività della Cooperativa).
segreteria@cooprisanamento.it

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

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 3/4/2025. Tiratura 6000 copie.



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



Per servizi:

piccoli medi e grandi

• TRASPORTI • TRASLOCHI

con autocarri muniti

sponda montacarichi

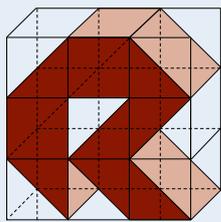
• Facchinaggio • Dep. mobili

Via Due Portoni, 13 • Bologna

Tel. 051.406607 2 linee

Fax 051.403433

info@coopstadio.it



risanamento

Cooperativa a proprietà indivisa in Bologna dal 1884

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

I soci della “**Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna – società cooperativa**” sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 30 aprile 2025 alle ore 12:00 presso la sede della Cooperativa in Via Farini, 24 - Bologna e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno

SABATO 24 MAGGIO 2025

alle ore 9.30

presso Nuovo Cinema Nosadella

Via Lodovico Berti 2/7, 40131 - Bologna

per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024. Presentazione delle relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di revisione.
- 2) Destinazione del risultato dell'esercizio 2024.
- 3) Fissazione a norma dell'art. 43.1 dello statuto, della percentuale massima di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2025, a sfrattati, giovani coppie ed alle categorie di soci di cui al citato articolo.
- 4) Determinazione per l'anno 2025 dell'importo del gettone di presenza per gli amministratori e per i sindaci, a norma dell'art. 14.2 punto 6 dello statuto.
- 5) Elezione dei componenti del Comitato elettorale ai sensi art. 29 dello Statuto.

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente – Luca Lorenzini

Hanno diritto di voto i soci iscritti in data anteriore al 30 gennaio 2025. In soci devono presentarsi personalmente personalmente in assemblea, muniti del “certificato d’iscrizione” a socio o di “tessera d’identificazione” e di un valido documento d’identità.

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 2024

Stato Patrimoniale attivo		
	31/12/2024	31/12/2023
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
Totale		
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	351.435.370	350.381.376
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	355.020	1.756
Totale	351.790.390	350.383.132
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) verso altri	2.427	2.427
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	53.292	53.292
4) strumenti finanziari derivati attivi	278.039	395.164
Totale	333.758	450.883
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	352.124.148	350.834.015
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
Totale		
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	978.922	734.456
- entro 12 mesi	1.204.301	1.074.124
a) verso soci	1.086.707	924.412
b) verso altri	117.594	149.712
- oltre 12 mesi		
a) verso soci		
b) verso altri		
Fondo svalutazione	(225.379)	(339.668)
5 bis) Crediti Tributari	3.771.116	5.341.690
- entro 12 mesi	1.609.232	1.903.720
- oltre 12 mesi	2.161.884	3.437.970
5- ter) Imposte anticipate		
5- quater) Verso altri	628.994	703.333
- entro 12 mesi	628.994	703.333

	31/12/2024	31/12/2023
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	5.379.032	6.779.479
<i>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale		
<i>IV Disponibilità liquide:</i>		
1) Depositi bancari e postali	21.024.492	21.805.072
3) Denaro e valori in cassa	3.033	6.049
Totale	21.027.525	21.811.121
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	26.406.557	28.590.600
D) RATEI E RISCONTI	224.693	308.567
TOTALE ATTIVO	378.755.398	379.733.182

Stato Patrimoniale passivo

A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale Sociale	329.489	313.532
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.018	243.783.018
IV Riserva legale indivisibile	20.126.792	19.718.796
V Riserve Statutarie indivisibili	53.055.213	52.144.023
VI Altre riserve	3	2
VII Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	227.992	324.034
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	1.320.039	1.359.985
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale	318.842.546	317.643.390
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondo imposte	50.047	281.186
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.800.000	1.800.000
Totale	1.850.047	2.081.186
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	336.837	311.378
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	<i>37.075.287</i>	<i>36.642.685</i>
- entro 12 mesi	3.993.492	4.056.045
- oltre 12 mesi	33.081.795	32.586.640
4) Debiti verso banche	<i>10.579.484</i>	<i>11.907.770</i>
- entro 12 mesi	1.284.831	1.416.503
- oltre 12 mesi	9.294.653	10.491.267
7) Debiti verso fornitori	<i>767.806</i>	<i>2.096.486</i>
- entro 12 mesi	767.806	2.096.486
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	<i>1.513.705</i>	<i>1.222.108</i>
- entro 12 mesi	1.513.705	1.222.108
- oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e assistenza	<i>42.030</i>	<i>32.489</i>
- entro 12 mesi	42.030	32.489
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	<i>7.453.440</i>	<i>7.324.476</i>
- entro 12 mesi	419.186	394.153
- oltre 12 mesi	7.034.254	6.930.323
Totale	57.431.752	59.226.014
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	294.216	471.214
TOTALE PASSIVO	59.912.852	62.089.792
TOTALE PASSIVO E NETTO	378.755.398	379.733.182

31/12/2024

31/12/2023

Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.390.918	10.153.959
a) verso soci	9.615.691	9.453.154
b) verso altri	775.227	700.805
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.533.862	420.868
5) Altri ricavi e proventi	2.892.253	2.725.421
a) ricavi e proventi diversi	2.892.253	2.725.421
b) contributi		
Totale	14.817.033	13.300.248
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(12.545)	(12.801)
7) Per servizi	(8.199.196)	(6.273.942)
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(420.872)	(359.029)
b) oneri sociali	(106.015)	(89.324)
c) trattamento di fine rapporto	(32.697)	(27.955)
e) altri costi		
	(559.584)	(476.308)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali		
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(630.735)	(602.407)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(20.000)	(20.000)
	(650.735)	(622.407)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(44.012)
12) Accantonamenti per rischi		(38.076)
13) Altri Accantonamenti	(1.800.000)	(1.800.000)
14) Oneri diversi di gestione	(506.724)	(704.937)
Totale	(11.728.784)	(9.972.483)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	3.088.249	3.327.765
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	639.375	337.510
Totale	639.375	337.510
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(1.039.572)	(1.150.264)
Totale	(1.039.572)	(1.150.264)
Totale proventi e oneri finanziari	(400.197)	(812.754)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
19) Svalutazioni		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.688.052	2.515.011
20) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.368.368)	(1.103.546)
b) imposte relative ad esercizi precedenti	355	(51.480)
c) imposte differite e anticipate		
Totale	(1.368.013)	(1.155.026)
21) Utile (Perdita) d'esercizio	1.320.039	1.359.985

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - LORENZINI LUCA

**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 31/12/2024

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	31/12/2024	31/12/2023
Utile (perdita) dell'esercizio	1.320.039	1.359.985
Imposte sul reddito	1.368.013	1.155.026
Interessi passivi/(attivi)	372.244	812.754
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.060.296	3.327.765
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.820.000	1.858.076
Ammortamenti delle immobilizzazioni	630.735	602.407
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-98.071	71.967
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.352.664	2.532.450
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.412.960	5.860.215
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	44.012
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-264.466	-132.627
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-1.328.680	840.189
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	83.874	-157.636
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-176.998	324.644
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.695.918	-3.378.179
Totale variazioni del capitale circolante netto	9.648	-2.459.597
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.422.608	3.400.618
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-425.232	-764.215
(Imposte sul reddito pagate)	-1.074.846	-399.267
(Utilizzo dei fondi)	-1.800.000	-1.838.076
Altri incassi/(pagamenti)	11.594	-350.430
Totale altre rettifiche	-3.288.484	-3.351.988
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.134.124	48.630
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO DI CASE
PER

(Investimenti)	-2.037.993	-420.868
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-2.037.993	-420.868
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche e verso soci	-194.225	167.637
Accensione finanziamenti	2.495.155	0
(Rimborso finanziamenti)	-3.196.614	-1.139.184
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	15.957	14.899
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-879.727	-956.648
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-783.596	-1.328.886
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	21.805.072	23.135.464
Danaro e valori in cassa	6.049	4.543
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	21.811.121	23.140.007
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	21.024.492	21.805.072
Danaro e valori in cassa	3.033	6.049
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	21.027.525	21.811.121

Si è provveduto a riclassificare i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento dell'anno 2023, per un corretto confronto con l'esercizio 2024.



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2024

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 2024 le principali attività di manutenzione straordinaria sono state le seguenti:

- consolidamento delle fondazioni del fabbricato di via Zampieri in Bolognina (fabbricati R e S), con ripristino delle lesioni sui paramenti di elevazione;
- completo rifacimento del manto di copertura di via Salgari (edifici L1), comprensivo della bonifica dei pannelli presenti in cemento-amianto con loro completa rimozione;
- primo stralcio della riqualificazione fognaria del quartiere Porto-Casarini, riguardante il fabbricato A;
- sostituzione completa degli infissi di ingresso agli stabili di Via Ferrara e via Napoli (fabbricati K e K1);
- sostituzione della centrale termica di Via Vasco De Gama 21 e 23 (edifici A3), in condivisione con il condominio privato adiacente, con un impianto di nuova generazione e quindi maggiormente efficiente, anche con implementazione di sistema solare termico in supporto alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Intervento in bonus energia.

A fianco a questi interventi si è provveduto alla sostituzione di n. 6 impianti ascensori vetusti.

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

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

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

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,54% 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 statutari art. 2514 C.C.

I requisiti statutari 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 2024 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 31/12/2024 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 2024, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D. Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
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.

Trattandosi di beni non destinati alla vendita, una loro valutazione al *fair value* non risulterebbe appropriata. 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).

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

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate.

	Saldo al 31/12/2023	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2024
7) Altre						
Software	129.470				129.470	-
F.do amm.to	-129.470				-129.470	
Totale	0				0	-

Commento delle immobilizzazioni immateriali

L'importo delle spese per il nuovo software che è stato ammortizzato nell'arco di cinque esercizi è terminato.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2023	Acquisizioni Incrementi	Decrementi	Rivalutazione Amm.to	Saldo al 31/12/2024
1) Terreni e fabbricati					
Terreni	770.407				770.407
Immobili civili abitazioni	0	961.306			961.306
Immobili convenzionati	0	703.325		554.428	554.428
Immobili strumentali	0			56.209	56.209
Totale	770.407	1.664.631		610.637	5.623.242.35
					0
3) Attrezzature industriali e commerciali					
Attrezzature					
Totale					
4) Altri beni					
Arredamenti					
Impianti generici		373.362		18.668	354.694
Macchine elettroniche					
Mobili e macchine ufficio	0			330	326
Autovetture e motoveicoli	0		1	1.099	0
Arrotondamenti euro					
Totale	0	373.362	1	1.429	326
5) Immobilizzazioni in corso					
Arrotondamenti euro					
Totale	350.383.132	2.037.993	1	630.734	351.790.390

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 2024 degli immobili di civile abitazione si riferisce:

- ad interventi di manutenzione interna sugli immobili per € 685.149;
- al primo stralcio della riqualificazione fognaria del quartiere Porto-Casarini per € 145.388.

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 Lincoln30-32-34-36 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 2024 con la rilevazione del pagamento delle imposte di competenza del 2023, il credito 110% utilizzato è stato pari ad €. 1.068.117. La quota non fruita corrispondente al costo è stata portata in aumento del valore dell'immobile. La Quota del 10% non fruita è stata portata in riduzione dei risconti attivi iscritti nell'esercizio precedente.

Anche sulle imposte di competenza 2024 verrà utilizzato in compensazione il credito 110% per €. 1.318.774

Contabilmente non si evidenzia alcun incremento del valore degli immobili, anche se è evidente un loro *fair value* maggiore.

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.

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati effettuati i seguenti interventi:

- il rifacimento del manto di copertura di via Salgari (edifici L1), comprensivo della bonifica dei pannelli presenti in cemento-amianto con loro completa rimozione, per un importo pari ad €. 553.325;

- la sostituzione della centrale termica di Via Vasco De Gama 21 e 23 (edifici A3) per l'importo di €. 150.000.

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.

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 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 2024 è stata conclusa la sostituzione di 6 impianti ascensori per un importo pari ad €. 373.361,70, 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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
<i>Società Cooperative e Consorzi</i>				
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
Arrotondamenti euro				
Totale	2.427			2.427

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione. Nell'esercizio 2024 non si rilevano svalutazioni di carattere durevole.

2) Crediti

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>	53.292			53.292
Totale	53.292			53.292

4) Strumenti finanziari derivati attivi

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Strumenti finanziari derivati attivi	395.164		117.125	278.039
Totale	395.164		117.125	278.039

- *Strumenti finanziari derivati attivi*

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 31/12/2024 il valore mark to market del contratto è risultato positivo per €. 278.039.

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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci			
Assegnatari corrisposte arretrate	309.918	375.627	-65.709
Assegnatari per manutenzioni comuni	259.958	169.915	90.043
Assegnatari gestione ascensore	299.052	187.759	111.293
.Assegnatari gestione riscaldamento	155.454	155.454	0
Assegnatari gestione luce	11.021	14.241	25.262
Assegnatari gestione pulizia scale	51.305	21.415	29.890
Arrotondamenti euro	-1	1	-2
Totale	1.086.707	924.412	190.777
Verso altri			
Vari locali commerciali	117.594	149.712	267.306
Totale	117.594	149.712	84.546
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci			
Verso altri			
(-) Fondo svalutazione	-225.379	-339.668	114.289
Arrotondamenti			
Totale	978.922	734.456	244.323

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Variazione
Saldo al 31/12/2023	339.668		339.668
Incrementi	20.000		20.000
Decrementi	-134.289		-134.289
Saldo al 31/12/2024	225.379		225.379

5 bis) - Crediti tributari	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/credito fiscale D.L. 66/2014	1.406	1.406	0
Erario c/ritenute IRES	237.356	87.305	324.661
Credito Art Bonus	6.500		6.500
Erario c/IRAP	0	355	-355

Erario c/IVA	40.453	495.879	536.332
Credito Bonus 110%	1.318.774	1.318.774	2.637.548
Credito Ecobonus	4.743		4.743
Arrotondamenti	0	1	-1
Totale	1.609.232	1	-294.488
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Credito Bonus 110%	2.119.196	3.437.970	5.557.166
Credito Ecobonus	42.688		42.688
Totale	2.161.884	3.437.970	5.599.854
Totale Crediti tributari	3.771.116	5.341.690	9.112.806

Nell'ambito dei crediti tributari l'importo di €. 1.318.774 (a breve) ed €. 2.119.196 (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 €. 42.688 (a lungo) rappresenta il credito Ecobonus sui lavori sui fabbricati in Via Vasco De Gama.

5 quater) - verso altri	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Scadenti entro 12 mesi</i>			
Anticipi a fornitori	620.410	697.753	1.318.163
Crediti vari	5.196	5.276	-80
Crediti v/INAIL	3.387	303	3.084
Arrotondamenti	1	1	0
Totale	628.994	703.333	1.321.167

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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia-Romagna	26.205	49.786	-23.581
Unicredit	12.484	21.472	-8.988
C.C.F.S.	2.268.091	2.094.096	173.995
C/C postale	202.480	83.419	119.061
Bper	77.219	65.927	11.292
Credem	82.010	64.359	17.651
Credit Agricole Cariparma	98.334	53.089	45.245
Credit Agricole Time Deposit	3.000.000		3.000.000
Intesa San Paolo	1.499.086	301.770	1.800.856
Intesa San Paolo Time Cash	9.518.682	16.571.060	-7.052.378
Emilbanca	147.867	2.500.095	-2.352.228
BCC c/c ordinario	4.767		4.767
BCC c/ liquidità	4.087.268		4.087.268
Arrotondamenti euro	-1	-1	0
Totale	21.024.492	21.805.072	-177.040- 177.040
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa contanti e valori	3.033	6.049	-3.016
Totale	21.027.525	21.811.121	-783.596

D Ratei e risconti attivi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ratei attivi	134.436	194.020	328.456
Risconti attivi	90.257	114.547	204.804
Totale	224.693	308.567	-83.874

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 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	298.633	14.899		313.532	17.919	1.962	329.489
<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	19.235.972	482.824		19.718.796	407.996		20.126.792
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	43.721.330	1.078.308		44.799.638	911.190		45.710.828
Riserva contributi in c/capitale	7.344.385			7.344.385			7.344.385
Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi	523.429		199.395	324.034		96.042	227.992
Arrotondamenti unità di euro	1	1		2	1		3
Utile (perdita) d'esercizio	1.609.414		249.429	1.359.985		39.946	1.320.039
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	1		1				
957Totale	53.198.560	1.576.032	448.825	317.643.390	1.335.144	135.988	318.842.546

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2024 di € 329.489 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°694 nuovi soci, della cancellazione di n° 76 soci e dell'espulsione di n° 2 soci ai quali è in corso la restituzione della quota.

Il numero dei Soci cooperatori alla data del 31 dicembre 2024 è di 12.724.

III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2024 di € 243.783.018 risultano invariate.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 20.126.792, si è incrementata di € 407.995 per la ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2023.

V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 45.710.828 è stata incrementata di € 911.190 nel corso del 2024 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2023.

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

Negli esercizi 2019-2020-2021 e 2022 non vi sono stati utilizzi delle riserve neppure a copertura di perdite.

VII - Riserva per operazioni copertura flussi finanziari attesi

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilit à utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazio ne effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	329.489	B	329.489		
Riserve di rivalutazione	243.783.018	B	243.783.018		
Riserva legale	20.126.792	B	20.126.792		
Riserve statutarie	53.055.213	B	53.055.213		
Altre riserve	227.994	-	227.994		
Utile (perdita) d'esercizio	1.286.710	-	1.286.710		
Totale	318.809.216		318.809.216		

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 31/12/2023	Accanton.	Utilizzo	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2024
2 Fondo imposte	281.186		231.139		50.047
4. Altri					
Manutenzioni immobili da eseguire	0	1.800.000	1.800.000		3.600.000
Arrotondamenti euro					
Totale	2.081.186	1.800.000	2.031.139	0	1.850.047

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Fondo imposte*

Nel corso dell'esercizio 2024 l'utilizzo si riferisce ai pagamenti effettuati per la chiusura degli esercizi 2020 e 2021. Si è ritenuto opportuno mantenere il residuo fondo a copertura di eventuali richieste sugli anni successivi.

- *Fondo manutenzioni immobili*

Anche per l'esercizio 2024 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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Saldo iniziale	311.378	318.976	-7.598
Utilizzo dell'esercizio/lfr liquidato	-7.238	-29.914	22.676
Accantonamento dell'esercizio (netto imposta sostitutiva)	32.697	22.316	10.381
			0
Saldo finale	336.837	311.378	25.459

L'organico aziendale nel corso del 2024 ha subito le seguenti variazioni:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Dirigenti			
Impiegati	10	8	2
Operai			
Totale dipendenti	10	8	2

D Debiti

D.3 - Debiti verso soci per finanziamenti.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Con scadenza entro 1 anno			
Prestito sociale	3.993.492	4.056.045	-62.553
			0
Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni			0
Prestito sociale	14.799.865	14.928.907	-129.042
Sub totale	18.793.357	18.984.952	-191.595
			0
Con scadenza oltre i 5 anni			0
Prestito infruttifero in c/immobili	18.281.930	17.657.733	624.197
Arrotondamenti euro			0
Totale	37.075.287	36.642.685	432.602

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 18.793.357 è ripartito su n° 3.340 libretti di deposito suddivisi in forma libera ed in forma vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 76.163,77 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 1947 con giacenza sino a € 150,00 con tasso lordo 0,00%
- n. 592 con giacenza tra € 150,01 sino a € 5.000,00 con tasso lordo 1,20%
- n. 101 con giacenza tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 1,60%
- n. 77 con giacenza tra € 15.000,01 e € 76.163,77 con tasso lordo 2,00%

b) depositi vincolati:

- n. 324 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 2,4%
- n. 298 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 3,00%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2024 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2023 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n° 229 del 21.04.1999-12° e dai provvedimenti successivi emessi il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto risulta pari a 0,06, 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 31/12/2024.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Depositi liberi	4.019.627	4.245.326	4.411.608	4.056.045	3.993.492
Depositi vincolati	14.588.454	14.691.911	15.100.965	14.928.907	14.799.865
Totale depositi	18.608.081	18.937.237	19.512.573	18.984.952	18.793.357

L'andamento del prestito nell'esercizio 2024 mostra un lieve decremento rispetto all'esercizio 2023, a fronte di un incremento del prestito infruttifero.

D.4 - Debiti verso banche

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.284.831	1.416.503	-131.672
Totale debiti entro 1 anno	1.284.831	1.416.503	-131.672
<i>Con scadenza oltre l'anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	9.294.653	10.491.267	19.785.920
Totale debiti oltre l'anno	9.294.653	10.491.267	-1.196.614
Totale	10.579.484	11.907.770	22.487.254

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è dovuto alle quote dei mutui passivi che andranno in scadenza nel 2024. Nell'ambito del saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi la quota scadente entro i 5 anni è pari ad euro 5.066.428.

D.7 - Debiti verso fornitori

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	767.806	2.096.486	2.864.292
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Totale	767.806	2.096.486	-1.328.680

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

D.12 - Debiti tributari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Erario c/rivalutazione TFR	3.742	2.513	1.229
IRES	1.323.517	1.068.117	255.400
IRAP	2.140	0	2.140
IRPEF	26.414	17.256	9.158
Ritenute d'acconto	4.944	15.834	-10.890
Ritenute su prestiti soci	126.875	91.873	35.002
Addizionale Regionale	2.288	1.580	707
Addizionale Comunale	2.011	1.866	145
Altri	21.773	23.069	-1.296
Arrotondamenti euro	1		1
Totale	1.513.7051.5	1.222.1081.222	291.597291.5
	13.705	.108	96

D.13 - Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS + Cooper lavoro	42.030	32.489	74.519
Totale	42.030	32.489	74.5199.541

D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	138.931	141.826	-2.895
Verso altri			
Dipendenti	72.825	35.748	37.077
Vari	207.430	216.579	-9.149
Arrotondamenti euro			
Totale entro l'anno	419.186	394.153	25.033
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	107.185	107.555	-370
Verso altri			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Verso soci			
Assegnatari depositi in garanzia	2.382.167	2.322.863	59.304
Verso altri	0	0	0
<i>Regione Emilia-Romagna</i>			
Anno 2000 - contributo Via Istria	358.803	355.251	3.552
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	869.520	860.911	8.609
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	469.415	464.767	4.648
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	694.632	687.754	6.878
Anno 2002 - manutenzione fabbricato N-O	302.441	299.447	2.994
Anno 2002 - manutenzione fabbricato Z-Z1	582.751	576.982	5.769
Anno 2002 - manutenzione fabbricato T-U	472.840	468.158	4.682
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	794.500	786.634	7.866
Arrotondamenti euro		1	-1
Totale oltre l'anno	7.034.254	6.930.323	104.301103.9
			31
Totale	7.453.440	7.324.476	128.964

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

E Ratei e risconti passivi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	146.853	251.393	398.246
Risconti passivi	147.363	219.821	367.184
Totale	294.216	471.214	765.430-176.998

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 2024, 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.

€ 1.320.000 a favore della GEETIT per garanzia del contratto di gestione servizi di energia termica ed elettrica.

Garanzie ed impegni

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

mutuo originario di	€.	4.000.000	ipoteca di	€.	8.000.000	INTESA SAN PAOLO
mutuo " "	€.	5.000.000	" "	€.	10.000.000	CREDEM
mutuo " "	€.	1.600.000	" "	€.	2.400.000	CREDEM
mutuo " "	€.	2.000.000	" "	€.	4.000.000	INTESA SAN PAOLO
mutuo " "	€.	7.500.000	" "	€.	15.000.000	INTESA SAN PAOLO
c/corrente ipotecario disponibile non utilizzato	€	6.197.000	" "	€.	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 € 350.383.132 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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
<u>Verso soci</u>			
Corrisposta di godimento	9.615.691	9.453.154	162.537
<u>Verso altri</u>			
Affitti beni strumentali	775.227	700.805	74.422
Totale	10.390.918	10.153.959	236.958

Per l'anno 2024 è stata concesso un contributo sulla corrisposta ai 99 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:

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

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

	Anno 2024	%	Anno 2023	%
Voce A1 a): verso soci	9.615.691	92,53	9.453.154	93,09
Voce A1 b): verso altri	775.227	7,47	700.805	6,91
Totale voce A1	10.390.918	100	10.153.959	100

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2024 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato il 92,53% dell'attività complessiva.

A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobili			
Lavori straordinari sul fabbricato	848.713	133.941	714.772
Costi per lavori interni	685.149	286.927	398.222
Totale	1.533.862	420.868	1.112.994

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 2024 sono stati eseguiti lavori straordinari sugli immobili che sono risultati capitalizzabili in quanto lavori incrementativi del valore del bene, nel dettaglio:

- euro 143.388 fognature nel quartiere Porto Casarini;
- euro 150.000 centrale termica Vasco de Gama;
- euro 553.325 rifacimento tetto Via Salgari.

Sono stati capitalizzati inoltre lavori interni per €. 685.149.

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	5.016	3.775	1.242
Lavori richiesti dai Soci	312.004	246.682	65.322
Costi di gestione fatturati ai soci	2.148.594	1.977.870	170.724
Tassa ammissione socio	190.280	180.959	9.322
Penale rinuncia assegnazione	5.513	4.701	812
Verso altri			
Sopravvenienze e insussistenze attive	38.501	299.297	-260.796
Rimborsi Assicurativi	183.115	5.300	177.815
Incasso spazi pubblicitari	6.720	3.980	2.740
Nolo sale riunioni e altre	2.510	2.857	-347
<i>Totale</i>	<i>2.892.253</i>	<i>2.725.421</i>	<i>166.832</i>
Contributi			
Totale	2.892.253	2.725.241	166.832

Nel corso del 2024 è stato incassato il rimborso assicurativo per l'incendio del 2022 nel fabbricato di Via Salgari.

B Costi della produzione

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cancelleria e stampati	11.145	10.854	291
Carburanti	1.401	1.947	-546
Altre spese per il personale			
Arrotondamenti euro			
Totale	12.546	12.801	-255

B 7 - Costi per servizi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	4.187.336	2.344.409	1.842.927
Aree ed urbanizzazioni	0	264	-264
Manutenzione automezzi, canoni leasing, noleggio auto	23.506	7.543	15.963
Manutenzione macchine ufficio	14.399	15.781	-1.382
Manutenzione sede sociale	13.614	23.438	-9.824
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.434.184	1.263.128	171.056
Riscaldamento	1.474.781	1.703.857	-229.076
Costi mensa impiegati	20.232	20.528	-296
Visite mediche periodiche al personale	465	632	-167
Corsi di formazione del personale	5.622	3.070	2.552
Opere e servizi per il personale	1.076	688	388
Assicurazione fabbricati	271.842	115.000	156.842
Assicurazione R.C.T. lavori	14.121	12.686	1.435
Assicurazioni varie	20.788	12.930	7.858
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede	38.798	27.636	11.162
Bolli e francobolli	11.459	6.045	5.414
Legali, notarili, consulenze, competenze varie	193.046	220.763	-27.717
Emolumenti ai sindaci	17.500	14.839	2.661
Gettoni CdA	14.883	18.313	-3.430
Gruppi di lavoro e consiglieri	224.000	253.312	-29.312
Spese viaggi consiglieri	3.166	14.842	-11.676
Gestione Coordinamento e commissione soci	6.315	14.563	-8.248
Costi servizi bancari	32.891	19.924	12.967
Oneri Accessori	34.734	20.315	14.419
Certificazioni catastali e varie	130	20	110
Gestione e aggiornamento sistema informativo	74.270	83.887	-9.617
Spese di pubblicità	14.807	5.065	9.742
Certificazione di bilancio L. 59	12.233	12.267	-34
Revisione legale	4.448	0	4.448
Certificazione ISO 9002	1.550	5.217	-3.667
Polizze fideiussorie	33.000	33.000	0
Totale	8.199.196	6.273.942	1.925.234

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.

B 9 - Costi per il personale

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Stipendi	420.872	359.029	61.843
Oneri sociali	106.015	89.324	16.691
Trattamento di fine rapporto	32.697	27.955	4.742
Totale	559.584	476.308	83.276

Nel corso del 2024 sono stati assunti due dipendenti

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	630.735	602.407	28.328
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	20.000	0
Totale	650.735	622.407	28.328

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali quali "Software" è terminato.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono:

- quanto ad €. 554.428 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 €. 20.099 alle quote d'ammortamento stanziato sugli altri beni materiali, il cui dettaglio è meglio evidenziato nell'esame delle Immobilizzazioni Materiali.

B 12 - Accantonamenti per rischi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Accantonamento fondo imposte	0	38.076	-38.076
Totale	0	38.076	-38.076

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2024	31/12/2023	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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cosap - Passi Carrai	5.348	5.256	93
Tassa rifiuti urbani	5.608	3.721	1.886
Consorzio Bonifica Renana	8.393	9.266	-873
I.M.U.	234.782	246.522	-11.740
Quote associative ordinarie Legacoop	39.901	40.191	-290
Vidimazioni libri sociali	605	1.237	-632
Spese condominio Via Farini	4.286	3.510	774
Varie spese e abbonamenti	24.919	12.745	12.174
Assemblee e comunicati ai soci	3.565	21.827	-18.262
Costo di pubblicazione "Tribuna dei Soci"	61.796	36.722	25.074
Costi di gestione delle sale riunioni	13.912	17.293	3.381
Erogazioni liberali non deducibili	11.646	1.629	10.017
Erogazioni liberali deducibili	0	0	
Contributo revisione	0	6.307	-6.307
Sopravvenienze e insussistenze passive	20.754	221.497	-200.743
Costi di gestione condominiali fabbricati	71.208	77.213	6.005
Arrotondamenti		1	
Totale	506.724	704.937	-198.213

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. Nello specifico l'importo dell'IMU nel 2024 relativo agli immobili commerciali è stato pari ad €. 141.459, mentre sugli immobili abitativi non assegnati in godimento ai soci, è stato pari ad €. 93.323.

C Proventi ed oneri finanziari

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
d) Proventi diversi dai precedenti - altri			
- Interessi attivi time cash	564.565	272.998	291.567
- Interessi attivi BONUS 110	0	33.092	-33.092
- Deposito consortile	74.810	31.420	43.390
Totale	639.375	337.510	301.865

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Da altri			
- Interessi passivi di c/c bancario	3.428	4.304	876
- Interessi passivi su mutui fondiari ipotecari	496.243	543.650	-47.407
- Interessi verso prestiti da soci	494.783	356.340	138.443
- Interessi passivi diversi	45.118	245.970	-200.852
Totale	1.039.572	1.150.264	-110.692

L'incremento degli interessi sul prestito da soci è dovuto all'aumento dei tassi sui libretti di deposito e il decremento degli interessi passivi diversi si riferisce all'aggiornamento ISTAT annuale sugli immobili a fondo regionali

Imposte dell'esercizio

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.513.408	-1.390.224	-2.903.632
Bonus energetico anni precedenti	+182.964	+182.964	
ACE	0	+139.143	-139.143
Totale IRES netta di competenza	-1.513.408-	-1.068.117	-1.068.117
	1.513.408		
IRES	-1.330.444	-1.068.117	-2.398.561
IRAP	-37.924	-35.429	-2.495
Imposte esercizi precedenti	355	-51.480	-51.835
Totale	-1.368.013-	-1.155.026	-1.155.026
	1.368.013		

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.

Dall'esercizio 2024 non è più prevista la deduzione dell'ACE ordinaria.

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 31/12/2024 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	14.883
Compensi Gruppi di Lavoro degli Amministratori	224.000
Compensi Collegio Sindacale	17.500
Certificazione del bilancio (art. 15 L. 59/92)	12.233
Compensi revisione legale	4.448
Totale	<u>273.064</u>

COMPENSO AMMINISTRATORI

Consigliere	Ruoli	Compenso 2024
Luca Lorenzini *	Presidente Componente e Presidente del comitato esecutivo; responsabile dei rapporti con le istituzioni	€ 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 solo ruolo di presidente del CdA. 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 2025 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.

Anche nel 2025 è in essere 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 2025 e 2026 sono previsti rilevanti lavori di manutenzione straordinaria nei vari fabbricati, come da ultimo Piano triennale.

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

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

La Cooperativa prosegue nella sua attività di monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità, fermo restando che stante la liquidità disponibile e la solidità patrimoniale, non vi è alcuna incertezza in ordine alla capacità della cooperativa di assolvere alla propria missione e di continuare a svolgere la propria attività.

Destinazione dell'Utile d'esercizio

L'esercizio 2024 come risulta dai dati del Conto Economico prima riepilogati, si chiude con un Utile di € 1.320.039, che si propone di destinare, ai sensi delle disposizioni in vigore e dell'art. 32 dello Statuto nel modo seguente:

- 30 % 396.012 pari ad € alla riserva legale;
- 3 % 39.601 pari ad € al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative Mutue;
- e quanto residua pari ad € 884.426 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 - LORENZINI LUCA



RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE 2024

Sommario

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

1. Introduzione e presentazione del Bilancio

1.1 Introduzione

Gent.me Socie, gent.mi Soci,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAL PIANO TRIENNALE

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

ASCENSORI

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

LAVORI EXTRA PIANO TRIENNALE

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

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

RELAZIONI GRUPPI DI LAVORO 2024:

GRUPPO RAPPORTI CON I SOCI

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

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

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

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

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

GRUPPO INNOVAZIONE TECNOLOGICA

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

GRUPPO COMITATO CONTROLLO RISCHI

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

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

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

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

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

Il CCR sta inoltre completando la redazione della proposta di Regolamento di Governance da sottoporre al C.d.A.

GRUPPO FINANZA

Per il tema finanziario la competenza è del Comitato Esecutivo.

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

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

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

GRUPPO MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Presentazione del Bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2024 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

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

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

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

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

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

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 12.724 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 693 nuove ammissioni approvate dal Consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi, n. 76 cancellazioni e n. 2 espulsioni.

Per quanto di conoscenza del Consiglio di Amministrazione, tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto, come evidenziato nella nota integrativa, in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 92,53% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni mentre la parte residua è sostanzialmente relativa alle locazioni dei locali commerciali.

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

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

Possono essere soci i cittadini italiani nonché le persone fisiche residenti in Italia da almeno cinque anni che godono della piena capacità giuridica e di agire. Possono altresì essere soci le società di mutuo soccorso, le cooperative, gli istituti di credito, le fondazioni bancarie e non, gli istituti di previdenza e similari e gli eredi del socio deceduto se in possesso dei requisiti di ammissione.

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

Allo stesso modo non possono essere ammessi a socio coloro che tengano condotta riprovevole, anche se questa non dia luogo a fatti

perseguibili penalmente e coloro che abbiano interessi contrari agli scopi della Cooperativa. In particolare, non possono essere ammessi a socio coloro che sono stati precedentemente esclusi dalla Cooperativa.

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

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

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

Anche per dare attuazione all'art. 2545 del C.C. e all'art. 2 della legge n. 59 del 1992, informiamo l'Assemblea delle attività svolte e completate per il conseguimento degli scopi 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 si sono rese disponibili 111 abitazioni. Sono state poste a bando n. 93 abitazioni, i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo annuo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, in generale inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione. Oltre a ciò, si deve ricordare che la nostra Cooperativa stanza e utilizza, a favore dei Soci che si trovano in particolari difficoltà, un fondo pari a 30.000 euro, che è stato utilizzato per l'intero valore stanziato.

2.4 Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

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

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

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

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

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

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

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

3. Risultati patrimoniali ed economici dell'esercizio ai sensi dell'art. 2428, comma 2, del Codice Civile

3.1 Principali dati patrimoniali

L'insieme delle attività svolte nel corso dell'esercizio ed i fattori, interni ed esterni, che ne hanno condizionato positivamente la realizzazione, in precedenza illustrati, hanno prodotto i risultati esposti nei documenti che compongono il bilancio della Cooperativa.

Per facilitare la comprensione delle più rilevanti variazioni intervenute nella struttura patrimoniale e nelle condizioni economiche della Cooperativa, riepiloghiamo di seguito i valori contenuti nello Stato patrimoniale e nel Conto economico opportunamente riclassificati

Attivo patrimoniale degli esercizi 2024-2023

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

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

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

- La variazione dei fabbricati è dovuta:
 - in diminuzione per via della quota annuale di ammortamento dei beni strumentali e dall'ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie (via Vasco De Gama, via Salgari, via Martiri Piazza Fontana, via Emilia), in decremento dei lavori capitalizzati relativi ai lavori di manutenzione straordinaria

Passivo patrimoniale degli esercizi 2024-2023

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

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

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2022 dedotta la quota relativa al 3% dell'utile che è destinato al Fondo mutualistico per la promozione della cooperazione.
- La variazione in diminuzione dei debiti v/banche oltre i 12 mesi è dovuta al pagamento delle quote di mutuo rimborsate nel corso dell'esercizio.

3.2 Principali dati economici

Conto economico degli esercizi 2024-2023

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

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

3.3 Indicatori finanziari di risultato

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

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

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

a) Indicatori di solidità patrimoniale

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

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

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

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

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

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

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

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

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

c) Indicatori di redditività

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

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

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

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

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

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

d) Grado di indipendenza da terzi

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

L'indice evidenzia un incremento, rispetto all'esercizio precedente, presenta pertanto un minor ricorso a nuove risorse finanziarie verso soci e istituti di credito.

4. Informazioni relative ai rischi ed incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6 bis, del Codice Civile

4.1 Gestione finanziaria

La posizione finanziaria è esposta dettagliatamente nel prospetto di sintesi riprodotto di seguito che confrontata i dati con quelli dell'esercizio precedente.

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

- il debito verso banche per mutui da rimborsare è costituito per € 1.284.831 da rate scadenti entro i 12 mesi, per il restante a medio/lungo termine;
- il debito verso i soci per l'importo di € 18.281.930 è di natura infruttifero ed il suo rimborso, avvenendo con decurtazione della corrisposta di godimento, risulta graduale sul medio/lungo termine;
- il debito verso altri finanziatori è interamente costituito dai contributi ottenuti negli anni dal 2000 al 2003, rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT, il cui rimborso dovrà avvenire in quindici rate annuali a partire dal trentacinquesimo anno dall'erogazione e quindi nel nostro caso dal 2035.

Descrizione	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023
Disponibilità liquide	21.027.525	21.811.121
Debiti verso banche per mutui	(10.579.484)	(11.907.770)
Debiti verso Soci	(37.075.287)	(36.642.685)
Debiti verso altri finanziatori (regione)	(4.544.902)	(4.499.904)
Totale	(31.172.148)	(31.239.238)

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

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

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

4.2 Rischio dei tassi di interesse

Tale esposizione è monitorata attraverso politiche di gestione finanziaria, sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e dal Consiglio di Amministrazione, il quale adotta le misure necessarie al fine di limitare l'impatto attraverso una negoziazione continua con il sistema bancario e garantendo condizioni riservate alla primaria clientela.

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

4.3 Rischio di credito

Il rischio di credito è monitorato sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e dal Consiglio di Amministrazione, attraverso procedure di controllo continuo sulla situazione degli incassi.

4.4 Rischio di liquidità

L'obiettivo è il mantenimento di una certa disponibilità finanziaria, sia di mezzi liquidi che di importanti linee di credito a breve presso il sistema bancario funzionali al regolare svolgimento dell'attività economica. La disponibilità è costantemente monitorata sulla base della reportistica redatta dalla struttura amministrativa, direttamente dal Comitato Esecutivo e dal Consiglio di Amministrazione, allo scopo di limitare tale rischio.

4.5 Rischio di cambio

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

5. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

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

Con riferimento al personale si precisa che nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro né si sono registrati addebiti in

ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti.

È opportuno sottolineare che la Cooperativa annualmente effettua investimenti anche in sicurezza del personale attraverso corsi di formazione specificatamente dedicati.

6. Attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 1 del Codice Civile

La Cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

7. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 2 del Codice Civile

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

8. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 3 del Codice Civile

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

9. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 4 del Codice Civile

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

10. Sistema di gestione della qualità

10.1 Ispezione ordinaria annuale – art. 15 L.59/1992

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 4/07/2024.

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

10.2 Certificazione UNI EN ISO 9001

La cooperativa ha mantenuto la certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001 attraverso l'ente certificatore Società TUV ITALIA SRL che in data 12/09/2024 ha rilasciato il certificato dell'audit di sorveglianza con scadenza al 12/09/2025, per il servizio di gestione di attività finalizzate all'assegnazione di alloggi di civile abitazione in godimento ai propri soci.

11. Revisione Regolamenti

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

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

Un anno di cantiere

di Enrico Di Vietro, responsabile Ufficio tecnico Risanamento

In linea con il piano triennale e con gli obiettivi di sviluppo del comparto tecnico della Cooperativa stabiliti dal Consiglio di Amministrazione, il 2024 è stato un anno di forte sviluppo e riorganizzazione dell'Ufficio Tecnico che non ha comunque impedito di coordinare una vasta molteplicità di interventi.

Riqualificazione ciclica degli alloggi
Nell'anno solare 2024:

- n. 93 alloggi messi a bando;
- n. 111 alloggi consegnati ai soci;
- n. 83 alloggi ritirati dai soci.

A inizio 2025 erano 17 gli alloggi disponibili per i futuri e successivi bandi; altrettanti erano in fase di assegnazione e 25 quelli in riconsegna da parte dei soci, quindi liberi nei mesi seguenti. I cantieri aperti a inizio anno erano 50, di cui 6 in ristrutturazione diretta da parte della Cooperativa.

Degli alloggi in disponibilità, anche quest'anno ce ne sono sempre una manciata sospesi in attesa di risoluzione di problematiche legali, ma la Cooperativa ha piena consapevolezza dei tempi di evasione delle

pratiche legali e monitora costantemente l'andamento delle stesse. I numeri sopra testimoniano il notevole volume di interventi che la Cooperativa continua a sostenere sempre con l'obiettivo di rendere fruibili nel più breve tempo possibile gli alloggi a favore dei propri soci.

Inoltre, dopo l'appalto dei dieci alloggi ristrutturati direttamente dalla Cooperativa, si è deciso di incrementare il numero di alloggi che saranno riqualificati in questa modalità.



MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Per quanto riguarda gli interventi di rilevanza che nel 2024 hanno interessato le parti comuni dei fabbricati, si segnalano:

- Il consolidamento delle fondazioni del fabbricato di via Zampieri in Bolognina (fabbricati R e S), con ripristino delle lesioni sui manufatti di elevazione;
- Il completo rifacimento del manto di copertura di via Salgari (edifici L1), comprensivo della bonifica dei pannelli presenti in cemento-amianto con loro completa rimozione;
- La prima parte della riqualificazione fognaria del comparto Porto-Casarini, che ha coinvolto preliminarmente il fabbricato A, e terminerà in quest'anno con gli altri fabbricati del comparto;
- La sostituzione completa degli infissi di ingresso agli stabili di Via Ferrara e via Napoli (fabbricati K e K1);
- La sostituzione degli infissi della saletta sociale di Via Bentivogli 19;
- Il rifacimento delle coperture in policarbonato delle terrazze del fabbricato B1 (via Gastone Rossi - via Bentivogli);
- La sostituzione della centrale termica di Via Vasco De Gama 21 e 23 (edifici A3), in condivisione con il condominio privato adiacente, con un impianto di nuova generazione e quindi maggiormente efficiente, anche con implementazione di sistema solare termico in supporto alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il valore economico complessivo degli interventi sopra elencati ammonta a circa € 1,2 milioni.

Segue a pagina 46



3 - Consolidamento statico fondale di Via Zampieri

RIQUALIFICAZIONE IMPIANTI ASCENSORI

Nel 2024 la Cooperativa ha provveduto a ultimare la sostituzione di 6 impianti ascensori risultati particolarmente vetusti e problematici, attività già cominciata nel 2023 come previsto nel piano triennale, per un valore complessivo degli interventi nel 2024 pari a € 145.000 (nel 2023 € 200.000). Consapevole della presenza di ancora numerosi impianti di età non certo giovane, taluni dei quali con disservizi particolarmente frequenti, anche per il 2025 sono previsti analoghi investimenti in tale comparto.

PRONTO INTERVENTO

I soci assegnatari della Cooperativa hanno a disposizione un servizio per segnalare problemi verificatisi alle parti comuni degli edifici o all'interno dei singoli appartamenti, anche nei giorni in cui gli uffici sono chiusi per le festività o le ferie. Anche nel 2024 il servizio ha ricevuto più di 5.000 telefonate dei soci, con una media di circa 21 chiamate ogni giorno lavorativo. Se alle telefonate si aggiungono anche le segnalazioni giunte tramite altri canali, si superano le 7.000 richieste. Per ognuna di queste, il servizio ha dovuto: ricontattare il socio, attivare l'azienda fornitrice incaricata di risolvere il problema, verificare i lavori, registrare tutta l'attività effettuata, provvedere ai pagamenti dell'impresa e alla riscossione del dovuto dai soci.

A questo si aggiungono i call center delle aziende incaricate di gestire per conto della Cooperativa uno specifico servizio, quali la conduzione degli impianti centralizzati e la manutenzione degli impianti elevatori.



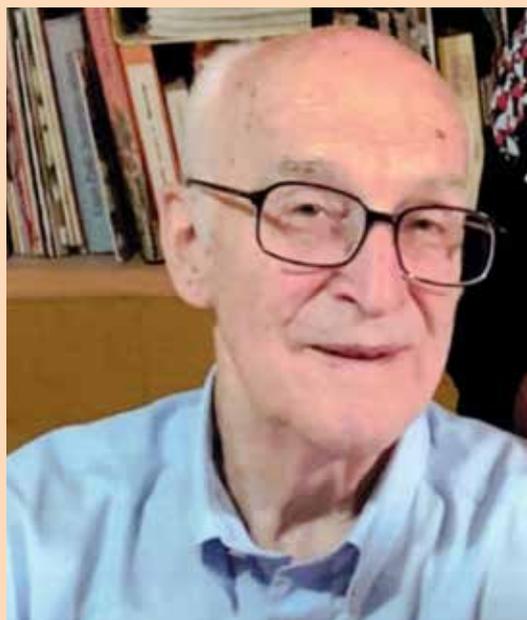
3 - Consolidamento statico fondale di Via Zampieri

Ricordiamo Silvano Zanetti

■ Il 19 marzo è venuto a mancare il socio Silvano Zanetti, abitante da tanti anni nel palazzo di via Fratelli Rosselli 15. Silvano ha fatto parte della Commissione territoriale per diversi anni, portando la sua competenza, ma anche la sua vasta cultura nella nostra comunità.

Ciao caro Silvano, penseremo a te con affetto e rimpianto, ricordando la tua umanità e quanto di bello ci hai lasciato.

La Commissione territoriale Porto - Cairolì



*Per motivi di spazio la seconda parte
dell'articolo del consigliere Aiello,
dedicato alla partecipazione nella
Coop Risanamento, sarà pubblicata
nel prossimo numero di Tribuna.*



IL PEBA per una città inclusiva

di Silvia Vicchi, socia Risanamento

Il Comune di Bologna ha stanziato 9 milioni di euro per rendere la nostra città più accessibile e priva di barriere architettoniche. Un intervento che si aggiunge a quelli già realizzati negli ultimi anni, con la manutenzione di marciapiedi e strade, condotta con particolare attenzione al superamento di eventuali ostacoli per gli spostamenti di persone con disabilità e un investimento di circa un milione e mezzo di euro. Un'accessibilità intesa nel senso più ampio del termine, fisico-motoria, sensoriale, o cognitiva, che interessa cittadini e cittadine in carrozzina, o con mobilità temporaneamente ridotta a causa di un infortunio, persone anziane, mamme e papà con passeggini. L'idea che si persegue è quella di una città alla portata di tutti e tutte, dove spostarsi da un luogo all'altro non solo è possibile, ma è facile e, per realizzarla, è stato messo a punto un progetto che mira a garantire l'accessibilità e l'inclusione negli spazi pubblici. Il PEBA, Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, è stato approvato nella sua prima parte lo scorso 22 febbraio, in un incontro con i cittadini, la Consulta per la disabilità, Maximiliano Ulivieri di Diversity Manager, le organizzazioni sindacali, il terzo settore,



i consiglieri comunali e i presidenti di quartiere. A presentarlo, il sindaco Matteo Lepore e Simone Borsari, assessore ai lavori pubblici, con i progettisti e i referenti comunali del Piano. Il primo step del Peba è legato alla realizzazione del tram, che renderà accessibili 178 strade, circa 100 chilometri di percorsi pedonali e abatterà oltre 3.500 barriere.

“Il Piano – ha detto Borsari – è stato progettato insieme alle associazioni che fanno parte della Consulta della Disabilità, le organizzazioni sindacali, il Di-

versity Team, i quartieri e ogni interlocutore utile. Cittadini e associazioni hanno avuto trenta giorni di tempo per inviare proposte e idee all'amministrazione, poi il Piano è adottato e entro l'estate partiranno i primi lavori, col cantiere di via Di Vincenzo, in Bologna. Per altri interventi dovremo invece aspettare la chiusura dei cantieri del tram”.

Gli interventi previsti nel Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche e quelli per la realizzazione del tram procedono contemporaneamente: *“Parliamo di un'opera inclusiva e accessibile – ha detto il sindaco Matteo Lepore – centrale per le persone con mobilità ridotta. I marciapiedi danneggiati saranno ripavimentati, le pendenze facilitate con rampe e segnaletica per evidenziare ostacoli e la guida su rotaia ridurrà scossoni e balzi, rendendo più sicuro l'uso del mezzo anche a coloro che a causa di difficoltà motorie in autobus non si sentono sicuri. È un'opera centrale per una città più inclusiva e accogliente”.*

Un tema, quello dell'accessibilità, molto sentito e discusso anche all'interno della cooperativa Risanamento, che a partire dallo scorso anno ha avviato un programma di ammodernamento e sostituzione di diversi ascensori.



L'autorevolezza della Cooperativa alla prova delle trasformazioni del modello civico

di Eraldo Sassatelli, Coordinamento commissioni soci

La lunga storia della cooperativa Risanamento, iniziata poco più di vent'anni dopo l'Unità d'Italia, suscita ogni tanto un sussulto di curiosità. Come recentemente, grazie anche a una politica di relazioni avviata a livello istituzionale e con rappresentanze associative, che ha favorito una visibilità significativa. Al punto che – secondo un'idea al momento aleatoria che però in futuro potrebbe realizzarsi – la storia del patrimonio edile della Cooperativa, in virtù della sua connotazione e funzione sociale, dispone dei requisiti per entrare nella sfera d'interesse culturale del FAI: acronimo che sta per Fondo Ambiente Italiano. Nota fondazione nata con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio storico, artistico e paesaggistico.

Le giornate FAI – anche questo è risaputo – si svolgono, di norma, in primavera e autunno. In quelle circostanze vengono aperti, con visite guidate, luoghi normalmente chiusi al pubblico o poco conosciuti come palazzi storici, chiese, giardini e altri siti di rilevante interesse. Veri e propri gioielli del passato e del presente. Anche i fabbricati della Risanamento dunque, – al netto dell'accostamento ardito e fatte le debite proporzioni in quanto a fastosità con gli edifici monumentali – possono vantare una testimonianza di storia e valori umani che hanno attraversato le diverse epoche fino all'attuale.

Su queste basi quindi, alla fine, nutriamo la fiducia di essere chiamati uno di questi giorni ad aprire cancelli e porte dei nostri palazzi al pubblico. Non saranno i gioielli del FAI, tuttavia le costruzioni della Cooperativa hanno, se possibile, un qualcosa in più, costituito da una diversità incomparabile.

Alludiamo al fenomeno, in verità non

inconsueto, del comportamento civico che però nei nostri edifici, in particolare quelli che hanno una lunga storia – grazie alla peculiare estrosità di qualche socio conduttore – avviene una mirabile metamorfosi creativa che va dal neobarocco alla pop art, e riguarda l'uso e la pratica degli spazi che fanno parte dei complessi residenziali. Di seguito proviamo a raccontare (con l'ausilio di poche immagini) alcune interpretazioni figurative che s'incontrano passeggiando nei nostri ambienti. Si inizia con le attraenti composizioni che – eludendo disinvolatamente le regole ma, si sa, l'arte non conosce limiti – si apprezzano già entrando nei cortili e gettando lo sguardo nella zona di sosta delle biciclette. Suscitano particolare curiosità, per un verso, unita a umana simpatia, le biciclette arrugginite, alcune prive di sella, con le gomme sgonfie, che fanno malinconicamente compagnia

alle altre due ruote, di norma funzionanti e sistemate in modo ordinato, alle quali contendono caparbiamente lo spazio nelle apposite rastrelliere. Quei relitti, in realtà, quel disordine ispirato, contiene il messaggio di una estetica sofferta, il grido di dolore di infiniti percorsi (accidentati, si presume). E allora viene facile immaginare e comprendere l'inconfessato bisogno di restare attaccati a quella cosa esausta e per la quale si è disposti a immolare persino l'anima.

Nei nostri cortili, in verità, c'è un assortimento di sensibilità trepidanti che danno vita a creazioni altamente personalizzate. Come, per citarne un'altra, l'esposizione permanente di vasellame e cocci vari, i cui proprietari forse coltivano la fiduciosa attesa che gli oggetti, prima o poi, siano catalogati dalla Sovrintendenza ai beni storici come reperti di interesse archeologico. A questo riguardo



Segue a pagina 50



potremmo raccomandare l'intercessione proprio delle guide del FAI se si dovesse presentare l'occasione. Nell'ambito delle attività pregevoli da ammirare, non sono da sottovalutare nondimeno neppure i balconi, i ballatoi, adorni di cassette, teli e perfino improbabili quanto curiose specie vegetali che, dato lo stato, si suppone ebbero miglior sorte.

Ma è la scena interna, particolarmente scale e pianerottoli, che si prende la parte più affascinante. E che non mancherà di stupire i visitatori se avranno voglia di completare la ricognizione dei palazzi della Risanamento. Sono particolari che si approfondono in una raffigurazione che esprime un grande respiro anarchico, libertario. Suggestive le composizioni che raccontano un pezzo di vita quotidiana, allungata stabilmente nel vano scale fuori dalla porta di casa. Una varietà di elementi: dai suppellettili agli ombrelli, oggetti per la casa, dai sacchetti di rifiuti alimentari ai giochi per bambini e adulti, le borse da viaggio (preludio di... viaggi improvvisi?). Quello, però, che può decisamente incuriosire l'ignaro visitatore o l'occasionale passante, finanche il pellegrino (ricordiamo che siamo nell'anno del Giubileo, tempo di indulgenze) è la consuetudine di mettere le scarpe fuori, davanti alla porta. Immagine che da sola contempla la recensione di un rito liturgico, dalla inclinazione spirituale; ma pure, secondo un'esplicazione più laica, un indizio di impegno contro le

contaminazioni ambientali.

Continuando la nostra "passeggiata di prova" in vista del plausibile avvenimento reale, ci spostiamo, pur rimanendo all'interno delle mura, sui solai. Per chi non avesse un'idea precisa, sono ambienti inabitabili ricavati nel sottotetto solitamente provvisti di lucernai per l'accesso al coperto. Una sorta di "terra di nessuno", nel senso che sono poco o per nulla frequentati. Un tempo - ormai dimenticato - si credeva fossero abitati da fantasmi, che uscivano dopo il tramonto col favore delle tenebre. Viene in mente al riguardo, per stare nell'ambito surrealista, che oggi potrebbe essere l'incipit di un romanzo *noir*. Riprendendo però il filo oggettivo del discorso, i nostri solai nel corso degli anni, si sono ridotti per lo più a depositi di cose e oggetti, anche ricordi forse appartenuti ai predecessori (quindi, date le circostanze, una remota possibilità per gli appassionati di antiquariato di ritrovare qualche pezzo originale), o usati come discariche a domicilio, senza la seccatura del conferimento dei rifiuti nei siti predisposti per la raccolta differenziata.

È quello, del resto, che abbiamo supposto - cadendo forse in inganno - quando nel nostro giro di esplorazione nelle soffitte, ci siamo imbattuti in mucchi polverosi di scarti e grovigli di materiale edile, tubi e similari. Evidentemente residui di lavori eseguiti in varie occasioni e lasciati lì, invece di essere regolarmente smaltiti. Che figu-

ra ci facciamo? Ci siamo chiesti - colti da un brivido di panico - pensando all'eventuale visita organizzata dal FAI nel caso dovesse prolungarsi fino a includere i solai? Poi, per fortuna, allo smarrimento si è sostituito il pensiero positivo: una rassicurante rivelazione! Al punto che, intimamente, abbiamo provato un po' di imbarazzo per avere giudicato l'abbandono di quei materiali come una deprecabile forma di sciatteria. In realtà, - ci siamo avvedutamente corretti - gli operatori e gli artigiani di quelle imprese hanno intenzionalmente lasciato i materiali di scarto lì, bene in vista, non per negligenza, ma bensì come coerente atto in linea con la profonda cultura e conoscenza della corrente "*brutalista*". Espressione che sta a indicare il movimento architettonico nato in Inghilterra intorno agli anni '50, secondo il quale rivalutava il valore estetico originale degli elementi strutturali; lasciando cioè in vista tubature, condotti, cavi ecc. senza coprirli col cemento o intonaci.

C'è da rallegrarsi pertanto per la preparazione culturale dimostrata da quegli operatori. Una operazione oltremodo eseguita dimessamente, quasi a voler dissimulare la loro incontestata professionalità.

Con quest'ultimo aneddoto, termina il "viaggio" nei nostri palazzi. Dove rivaleggiano, come abbiamo provato a riassumere in queste righe, le migliori attitudini di un senso civico influenzato dalla trasgressiva e originale riconversione attraverso l'arte popolare.

Novità al telefono

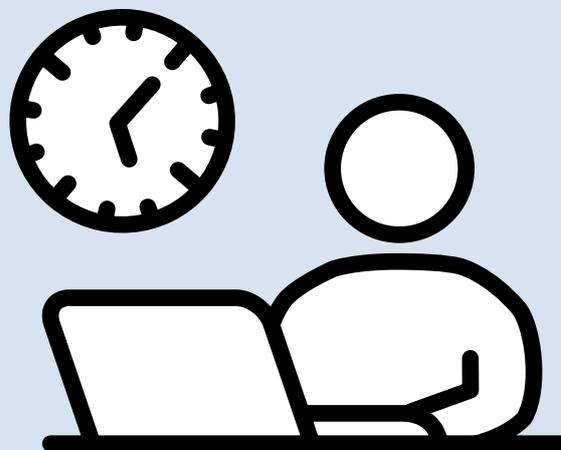


Dal 24 marzo 2025 è attivo sul telefono della Cooperativa un semplice risponditore automatico che dà, a chi chiama, le informazioni essenziali per: diventare socio, partecipare a un bando, ospitare una persona o una badante e conoscere gli affitti commerciali.

Sono questi infatti gli argomenti che vengono richiesti con maggior frequenza al telefono. Con il nuovo sistema, l'utente sceglie da un menu il tema di suo interesse e sente un breve messaggio con le informazioni essenziali e un rimando al sito internet, dove sono stati predisposti quattro bottoni colorati per gli approfondimenti.

L'intento è facilitare gli utenti, che possono ricevere le informazioni più importanti in pochissimi secondi, e agevolare il personale della Cooperativa, riducendo il carico di lavoro ripetitivo in modo da poter dedicare le risorse necessarie alla soluzione dei problemi più complessi.

Orari apertura uffici dal 1° aprile 2025



A partire dal giorno 1 aprile 2025 gli orari di apertura degli uffici di via Farini 24 saranno i seguenti:

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

Ottant'anni di cooperazione a Bologna

L'assemblea delegata Legacoop Bologna

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

La vicesindaca **Emily Clancy** ha aperto l'assemblea dei delegati di Legacoop Bologna del 25 marzo, un'occasione di particolare rilievo, poiché quest'anno cade l'ottantesimo anniversario dell'organizzazione bolognese. La Vicesindaca ha ricordato l'intimo legame fra il territorio e la cooperazione auspicando ulteriori sviluppi per dare risposta alle aspirazioni di giovani e vecchie generazioni, fra le quali una importanza primaria ha il diritto a una abitazione dignitosa e accessibile.

La relazione di metà mandato svolta da **Rita Ghedini**, presidente Legacoop Bologna, ha toccato molteplici temi che interessano da vicino la cooperazione e ha affermato con convinzione che *“Noi crediamo nel vantaggio cooperativo come strategia di sviluppo. Ci sembra particolarmente importante affermarlo in un tempo in cui investire sui conflitti sembra l'unica soluzione per tutelare i propri diritti e il proprio futuro”*. Rita Ghedini ha anche affrontato il tema dell'abitare: *“Vi è un altro fattore divenuto cruciale per l'attrattiva del lavoro a livello territoriale, l'accessibilità di alloggi adeguati per prezzo e qualità. Ne abbiamo parlato in molte sedi e con molti strumenti di analisi e di proposta, a tutti i livelli della nostra organizzazione. A Bologna stiamo attivamente partecipando al confronto per la revisione del PUG, proponendo osservazioni tese a rendere maggiormente sostenibile la realizzazione di alloggi ERS, privilegiando con indici premiali l'affitto a lungo termine e favorendo la costituzione di un Fondo di dotazione pubblico, senza il quale*

attività del lavoro a livello territoriale, l'accessibilità di alloggi adeguati per prezzo e qualità. Ne abbiamo parlato in molte sedi e con molti strumenti di analisi e di proposta, a tutti i livelli della nostra organizzazione. A Bologna stiamo attivamente partecipando al confronto per la revisione del PUG, proponendo osservazioni tese a rendere maggiormente sostenibile la realizzazione di alloggi ERS, privilegiando con indici premiali l'affitto a lungo termine e favorendo la costituzione di un Fondo di dotazione pubblico, senza il quale



nessun intervento appare, ai costi attuali, sostenibile. Riteniamo utile promuovere anche soluzioni di vendita a prezzi calmierati che, aumentando lo stock, possano contribuire all'abbassamento dei prezzi. Oggi il ruolo di promotore e gestione di alloggi a prezzi accessibili, che ha nelle cooperative di abitanti gli operatori più esperti, non è agibile per ragioni di sostenibilità. E' indispensabile che il diritto alla casa sia posto al centro dei programmi pubblici, a partire dal livello nazionale, perché ad esso sono correlati moltissimi aspetti della qualità della vita sociale ed economica delle comunità. Siamo disponibili al confronto con tutti i livelli dell'amministrazione per individuare le strategie più utili a trovare risposte adeguate e guardiamo con attenzione anche il percorso avviato per la costruzione della Fondazione Abitare Bologna, auspicando che la sua implementazione possa, effettivamente, vedere la partecipazione di tutte le competenze attive nella comunità in quest'ambito. La qualità dell'abitare e delle produzioni è sostanziale anche per lo sviluppo di un nuovo approccio alle fonti energetiche, risorsa critica per lo sviluppo ed elemento sostanziale di impatto ambientale, la cui trasformazione risulta determinante per il perseguimento di un modello di sviluppo sostenibile nelle tre dimensioni, economica, sociale e ambientale. L'attivazione sul territorio metropolitano di due Comunità Energetiche in forma cooperativa e di altri progetti in fieri, lo sviluppo del Consorzio per le forniture energetiche ed i servizi per l'efficiamento, la partecipazione di alcune cooperative al Climate Change Contract promosso dal Comune di Bologna e al progetto Power to gas per la produzione di biogas da rifiuti organici di varia natura e provenienza, molti altri progetti di riduzione dell'impatto ambientale delle produzioni, agricole, industriali, abitative, ecc., confermano il ruolo sostanziale delle cooperative come aggregatori ed acceleratori della transizione green, la cui necessità può essere adattata nelle forme, ma non venir meno, certo, nella sostanza."

ziale anche per lo sviluppo di un nuovo approccio alle fonti energetiche, risorsa critica per lo sviluppo ed elemento sostanziale di impatto ambientale, la cui trasformazione risulta determinante per il perseguimento di un modello di sviluppo sostenibile nelle tre dimensioni, economica, sociale e ambientale. L'attivazione sul territorio metropolitano di due Comunità Energetiche in forma cooperativa e di altri progetti in fieri, lo sviluppo del Consorzio per le forniture energetiche ed i servizi per l'efficiamento, la partecipazione di alcune cooperative al Climate Change Contract promosso dal Comune di Bologna e al progetto Power to gas per la produzione di biogas da rifiuti organici di varia natura e provenienza, molti altri progetti di riduzione dell'impatto ambientale delle produzioni, agricole, industriali, abitative, ecc., confermano il ruolo sostanziale delle cooperative come aggregatori ed acceleratori della transizione green, la cui necessità può essere adattata nelle forme, ma non venir meno, certo, nella sostanza."

Simone Fabbri, responsabile Relazioni Esterne e Sostenibilità Legacoop Bologna, ha illustrato il programma delle iniziative per celebrare l'80° anniversario: "Un anno importante che abbiamo deciso di celebrare attraverso 'Relazioni Cooperative', un programma di iniziative, tutte gratuite, che si svolgeranno durante l'anno su tutto il territorio della Città Metropolitana di Bologna, per coinvolgere le comunità e tutti coloro che hanno contribuito alla nostra storia"

Ha concluso la mattinata il presidente di Legacoop Nazionale, **Simone Gamberini**: "Con Legacoop Bologna festeggiamo gli 80 anni e guardiamo al futuro come sempre affrontando le nuove sfide: sociali, ambientali, digitali. Per affrontarle, la priorità per noi è guidare il percorso per il riconoscimento dell'economia sociale spiegando al mondo del lavoro, ai sindacati, al pubblico come il mondo cooperativo è già oggi un soggetto importante per un nuovo disegno delle politiche industriali".



Emily Clancy



Rita Ghedini

Quei favolosi anni '60

parte 2°

di Andrea Turrini, socio Risanamento

Come già detto in precedenza, dopo la bravata del carretto, capimmo e decidemmo che forse per un poco di tempo sarebbe stato meglio non farci vedere nell'area cortiliva, così ci spostammo altrove.

Nel frattempo, in via del Lavoro, aveva aperto un negozio ripara biciclette che dava anche in affitto tandem e riscio. Da ciò, un giorno decidemmo di andare a noleggiare due tandem: uno a tre posti ed uno a due, ed un riscio. La prima uscita non fu eccessivamente eccitante, girando senza una fissa meta nei dintorni di casa con lo scopo di farci vedere dalle ragazze. Pochi giorni dopo eravamo nuova-

mente pronti per il secondo noleggio. Visto il risultato poco divertente della prima uscita, decidemmo di spostarci fuori zona dirigendoci verso via dell'Arcoveggio in direzione Corticella. Così pedalando arrivammo nella zona chiamata "Le case buie". A quei tempi lì c'era una ex cava ormai in disuso che veniva utilizzata in tutta la sua ampiezza dagli appassionati per il moto-cross. Per noi fu una nuova scoperta e passammo quasi l'intero pomeriggio ad ammirare le evoluzioni delle moto.

La nostra terza uscita noleggiando tandem e riscio fu una domenica pomeriggio. Non ricordo la strada che facemmo, ma pedala, pedala, ci

ritrovammo alle "Case buie". Quella domenica c'erano solo due ragazzi che facevano moto-cross ed oltretutto nemmeno bravi.

Arrivare sul posto, osservare la situazione e decidere cosa fare, come sempre fu un attimo: entrare nella cava a fare un percorso sterrato, con i tandem. La novità venne approvata a grande maggioranza ed in breve tempo eravamo già padroni della situazione. Si pedalava cercando di dare il massimo della potenza, affrontando percorsi sterrati strettissimi fra sterpaglie più o meno alte ed impervie, dossi, cunette, discese e salite. Il massimo del divertimento e della soddisfazione lo trovammo col tandem a tre posti: riuscire ad



affrontare questi percorsi, effettuare anche qualche acrobazia, affrontare salite e discese senza nemmeno sapere o quanto meno capire come fosse poi proseguito il tragitto.

Rientrammo che il noleggio ormai stava chiudendo. Eravamo soddisfatti e contenti per questa nuova avventura, anche perché i danni fisici si erano limitati a qualche piccola escoriazione su braccia e gambe causata dai rovi ed erbacce nei passaggi stretti.

La domenica successiva alle due del pomeriggio eravamo già pronti per un nuovo noleggio. L'unico inconveniente era che il tandem a due posti era già stato noleggiato. Così optammo per il solito tandem a tre e due riscio.

La destinazione era stata decisa ormai dalla settimana precedente: tornare alla cava. Eravamo in otto e doverci alternare col tandem a tre entro breve ci fece venire la voglia di tentare una nuova esperienza: provare col riscio.

Il modello era ancora quello a tre ruote: due posteriori motrici, ed una anteriore ovviamente sterzante

e comandata da un'asta (noi la chiamavamo canna) che spostavi a destra o sinistra in base alla direzione che dovevi prendere. La tecnica di guida da noi preferita era: due ai lati che pedalavano ed uno al centro addetto alla guida.

I primi tre che tentarono l'impresa non ricordo chi furono, ma rimane indelebile nella mia mente lo stupore degli altri cinque rimasti ad osservare, nel vedere quello che si poteva fare con quel triciclo.

Entro breve tutti quanti provammo l'esperienza ed ogni volta si tentavano manovre sempre nuove. Capimmo che affrontando certe cunette in velocità si poteva alzare la ruota anteriore da terra ed anche, con più potenza, riuscire a fare un salto completo. Impostare curve sempre più spericolate, anche su due ruote. L'unica difficoltà erano le salite. Dopo un quasi ribaltamento in una salita abbastanza difficoltosa, optammo per affrontare solo quelle dove c'era l'opportunità di poter avere una lunga rampa di lancio, possibilmente in

rettileo per riuscire a dare il massimo della spinta prima di affrontare la salita.

Le opportunità non erano tante: praticamente una.

Un notevole rettilineo (quasi cinquanta metri) poi la salita. L'unico problema, era l'unica che non avevamo ancora preso in considerazione (né in salita né in discesa). Il suo dislivello era veramente grande: quasi due piani di un palazzo e fino a quel momento, ad essere sinceri, ci aveva fatto un poco paura.

Il primo tentativo lo facemmo col tandem a tre. Al manubrio Maurizio B., in mezzo io, in fondo non ricordo.

Ci allontanammo il più possibile e partimmo per l'impresa pedalando a più non posso ed a testa bassa. Riuscimmo ad affrontare la salita quasi per inerzia con una spinta tale che l'ultimo venne quasi disarcionato dal sellino.

Un secondo tentativo con un risultato veramente eccellente: la salita veniva affrontata praticamente per



inerzia grazie all'energica e lunga rincorsa che si poteva effettuare. Ora si poteva tentare col riscìo. Equipaggio: 1° pedalatore: io; 2° pedalatore: Cesare T.; addetto alla canna, per la giusta direzione: Maurizio B. Eravamo pronti a partire: di fronte avevamo il lungo rettilineo, poi la salita. C'era qualcosa di diverso però, e l'impressione fu unanime: la vista della salita stando seduti sul triciclo non sembrava la stessa di quando eravamo sul tandem. Un leggero ripensamento ci percorse la mente e guardandoci ci siamo posti una sola domanda: - Ce la possiamo fare? La risposta fu all'unanimità - Sì Siamo partiti facendo uno sforzo terribile per riuscire a dare il massimo nella pedalata. Io, per lo sforzo e l'impegno avevo chiuso gli occhi. Anche Cesare poi disse che li teneva chiusi, ma non credo per lo sforzo. Forse, l'unico che li aveva aperti era Maurizio (non ci ha mai risposto). Sta di fatto che appena imboccata la

salita il triciclo ha iniziato ad avere un'andatura non più regolare. Percepivamo una forte oscillazione della ruota anteriore ed ormai a fine salita ci siamo ribaltati rotolando tutti quanti fino ai piedi della salita. Per noi non è andata poi tanto male: le solite escoriazioni più o meno profonde ed alle quali ormai eravamo abituati. Oggi, ricordando quello che eravamo capaci di pensare e poi mettere in atto, mi porta solo a pormi un'unica domanda: come mai, quando eravamo pienamente consapevoli di avere appena compiuto una grande cazzata, eravamo già pronti per farne un'altra? A distanza di tanti anni, ho ancora delle grosse difficoltà nel rispondermi. Forse, non ci sentivamo sufficientemente soddisfatti fintanto che non fossimo riusciti ad ottenere un risultato quantomeno analogo alla nostra pensata. Per farla breve, non contenti del risultato per il tentativo in salita, dopo esserci fasciati con quello che era possibile (fazzoletti da naso ed in

mancanza di questi: magliette, camicie ed anche calzini) eravamo pronti per proseguire nell'impresa provando la discesa. Io e Cesare desistemmo dall'impresa. Maurizio, no. Ed a lui si unirono altri due temerari. Partirono lasciandosi portare dalla forza d'inerzia della discesa ed acquistando gradatamente sempre più velocità. Giunti sul piano e rettilineo noi che eravamo rimasti ad osservarli dall'alto sentimmo le loro grida di gioia per il risultato ottenuto e vedemmo che sicuramente presi dall'entusiasmo erano pronti a proseguire iniziando a pedalare. Stupore, meraviglia ed entusiasmo generale, vennero quasi subito interrotti vedendo che qualcosa di imprevisto stava accadendo. Uno dei due pedalatori nell'impeto perse quasi subito l'appoggio ai pedali e da ciò molto probabilmente urtandosi uno contro l'altro, causa il poco spazio di seduta, il riscìo cominciò ad avere un andamento non





più regolare. Pochi metri e successe l'imprevisto: lo sterzo si ruppe liberando la ruota davanti che sterzando improvvisamente provocò un ribaltamento totale del riscio.

Danni? Ovvio.....

Al riscio: ruota davanti piegata di quasi venti gradi e lo sterzo rotto.

All'equipaggio: due bernoccoli, uno in testa ed uno in fronte; una bella ferita ad un gomito ed un'altra ad una coscia; vari graffi e lievi escoriazioni a quasi tutto il corpo: anche in viso.

Il rientro? Quasi tutto a piedi ed a turno trainando il riscio, tenendolo sollevato in quanto la ruota davanti si era praticamente staccata.

Solo gli ultimi chilometri abbiamo trovato il sistema di tenerlo sollevato e legarlo (usando i calzini non ancora utilizzati per le fasciature mediche) al posteriore dell'altro riscio.

In questo modo, potevamo evitare di proseguire a piedi, ma rimaneva ugualmente un problema.

Noi eravamo in otto ed i posti disponibili erano solo sei. Tre sul tandem

e tre sul riscio. Dovevamo trovare il sistema per stringerci.

Si: ma come? Quattro e quattro.....

In breve, decidemmo che forse non era il caso di sottoporre l'unico riscio rimasto ad uno sforzo oltre il limite nel dover trasportare quattro persone.

Quindi.....? Come disporsi in cinque su un tandem da tre?

Presto detto: i due che crescevano seduti sui due manubri posteriori.

I pochi chilometri rimasti per arrivare a destinazione al noleggio li abbiamo percorsi fra la meraviglia delle persone nel vederci passare. Non abbiamo mai capito se lo stupore maggiore era nel vedere un riscio che fungeva da carro attrezzi per l'altro o per i cinque su un tandem da tre.

L'arrivo al noleggio?

Una buona pensata da parte nostra ed una piccola dose di fortuna.

Decidemmo che i più malconci sarebbero andati direttamente a casa e gli altri avrebbero portato i mezzi al noleggio.

Ma come raccontare l'accaduto? Re-

stava un problema, ma sicuramente qualcosa ci saremmo inventati al momento.

Il nostro arrivo cercammo di farlo con una espressione del viso il più possibile mesta e delusa.

Le prime parole alla vista del noleggiatore furono:

- Si è rotto lo sterzo.

- E siete caduti? (questa domanda non ce l'aspettavamo, ma fu un botta e risposta intuendo che forse potevamo avere la situazione in pugno).

- Certo! E ci siamo anche fatti male...

I ragazzi sono andati direttamente a casa causa le ferite.

- Mi dispiace... Non è mai successo...

Non ci sembrava vero: ci lasciò andare via senza nemmeno farci pagare il noleggio.

Nonostante questo inaspettato e positivo risultato alla nostra bravata, non abbiamo più trovato il coraggio di tornare altre volte al noleggio.

Il racconto proseguirà nella prossima Tribuna.

Tre anni di assegnazioni

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

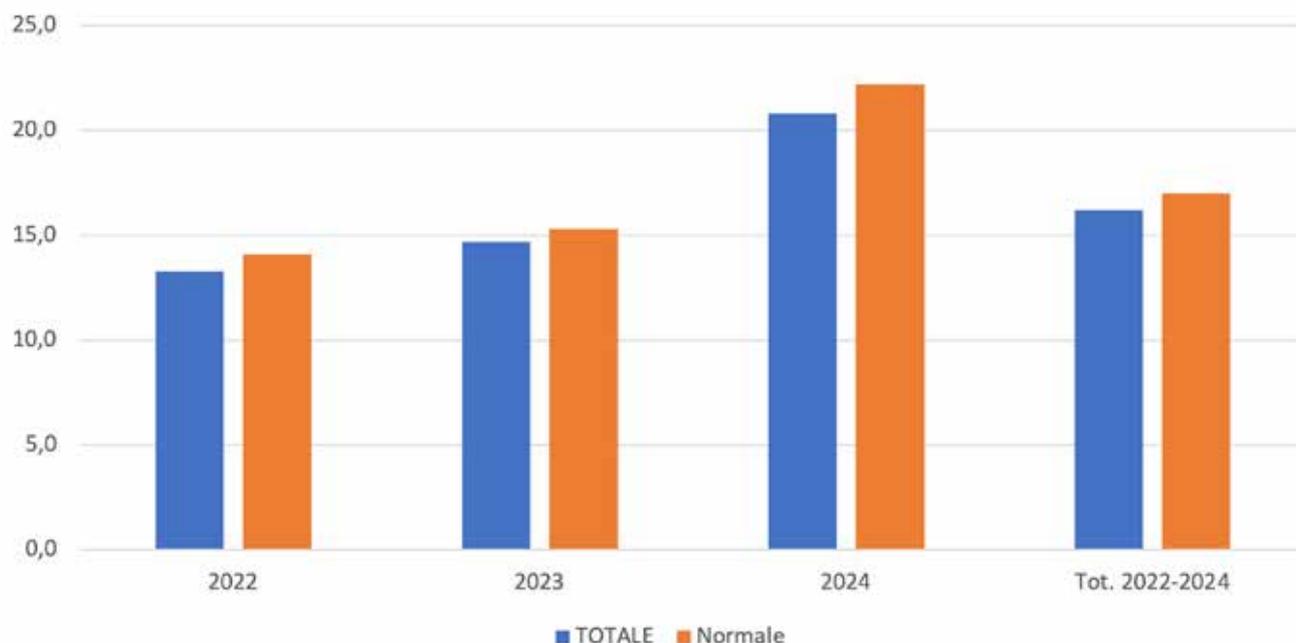
In quest'articolo analizzo i dati sulle assegnazioni nei tre anni compresi tra l'1 gennaio 2022 e il 31 dicembre 2024. La Risanamento ha proposto ai soci appartamenti attraverso quattro tipi di bandi, di cui tre riservati a categorie svantaggiate: normale, bando aperto a tutti i soci; non assegnatari, aperto a tutti soci con l'esclusione di chi è già assegnatario; giovani coppie, in cui la graduatoria privilegia i giovani di età inferiore ai 35 anni¹; sfrattati, in cui la graduatoria privilegia i soci con sentenza di sfratto². Nei tre anni presi in esame, la Cooperativa ha assegnato globalmente 300 appartamenti per i quali ha ricevuto in totale 4.850 domande (1.252 nel 2022, 1.659 nel 2023 e 1.938 nel 2024), con una

media di 16,1 domande per appartamento; tutti gli appartamenti sono stati assegnati. La media più elevata di domande per appartamento è pari a 41, raggiunta nel bando normale del luglio 2024 che per 2 appartamenti ha raccolto 82 domande; la minima, 2 domande nel bando giovani coppie del luglio 2022 che per 4 appartamenti ha raccolto 8 domande. La forte variabilità è dovuta a tante ragioni, come l'importo del prestito infruttifero, quello della corrisposta, le dimensioni dell'appartamento, il numero di camere, il piano, la zona della città e al fatto che alcuni bandi sono riservati a categorie svantaggiate di soci, quindi di norma hanno un numero minore di partecipanti. L'andamento delle medie delle domande nel corso degli

anni mostra un incremento: si passa dalle 13,3 domande per alloggio del 2022 a 14,7 del 2023 fino alle 20,8 del 2024, un incremento di ben il 41,5%. Quest'anno, per i primi due bandi da 20 alloggi in totale, abbiamo ricevuto 485 domande, più di 24 domande in media per alloggio.

Il grafico che segue mostra l'andamento della media delle domande per il totale bandi e per i bandi normali. È evidente l'incremento, soprattutto nel 2024. Non presento i valori dei bandi speciali poiché il basso numero di appartamenti offerti e soprattutto il carattere spurio dei bandi giovani coppie e sfrattati, a cui possono partecipare anche soci che non appartengono a tali categorie, non permette di ottenere valori significativi.

Media domande per alloggio



¹ Per giovane coppia si intende quella in cui il socio richiedente contrae matrimonio per la prima volta o è già sposato. Uno dei due nubendi o coniugi o conviventi non deve aver compiuto il 35° anno di età. Sono da considerare giovani coppie anche coloro che convivono (cioè che facciano parte dello stesso nucleo familiare per l'anagrafe italiana) in modo continuativo da almeno tre anni dalla data di emanazione del bando.

² Ai bandi giovani coppie e sfrattati possono partecipare tutti soci della cooperativa, ma la graduatoria finale privilegia i soci appartenenti alla categoria protetta. Solo se nessun socio appartenente alla categoria protetta presenta domanda, allora l'appartamento viene assegnato al socio con maggior anzianità secondo l'usuale criterio. I soci "normali" possono vincere questi due tipi di bando solo se non nessun socio della categoria svantaggiata presenta domanda.

L'interesse verso questi due tipi di bandi è desumibile quindi valutando l'andamento delle assegnazioni. La tabella che segue,

mostra per ogni bando speciale degli ultimi tre anni, il numero di alloggi a bando e quanti di essi sono stati assegnati alla categoria

protetta. L'ultima colonna mostra quanti, fra quelli assegnati, sono stati vinti da soci che erano già erano assegnatari.

Bando	Anno	Mese	Numero alloggi	Assegnati a categoria protetta	Assegnati a già assegnatari
giovani coppie	2024	novembre	4	3	1
sfrattati	2024	novembre	1	0	0
sfrattati ³	2024	luglio	1	0	1
giovani coppie	2024	luglio	4	3	0
giovani coppie	2024	aprile	3	3	0
giovani coppie	2023	dicembre	4	4	0
giovani coppie	2023	novembre	5	5	2
sfrattati	2023	novembre	1	0	0
sfrattati	2023	luglio	1	1	0
giovani coppie	2023	luglio	4	4	0
giovani coppie	2022	novembre	4	3	0
sfrattati	2022	novembre	1	1	0
Giovani coppie	2022	luglio	4	1	2
Sfrattati	2022	luglio	1	1	0
Totale			38	29	6

³⁾ La riga presenta l'apparente contraddizione di un bando sfrattati vinto da un socio già assegnatario. Ciò è stato possibile in quanto nessun socio sfrattato ha presentato domanda ed è risultato vincitore un socio "normale" che era già assegnatario

Globalmente sono stati assegnati ai destinatari svantaggiati 29 alloggi sui 38 a bando, corrispondenti al 76,3%. Il bando di maggior successo è quello riservato alle **giovani coppie**, con 32 alloggi a bando di cui 26 vinti dai destinatari, equivalenti al 81,2%. Da segnalare che, in quest'ultimo caso, 5 dei 25 vincitori erano già assegnatari di appartamenti della Cooperativa e hanno utilizzato il bando speciale per cambiare alloggio. Non ne conosciamo con esattezza le motivazioni, ma è ragionevole pensare alla scelta di un appartamento di maggiori dimensio-

ni a causa – o in vista di – nuove nascite. Conforta verificare che l'impegno della Risanamento per agevolare l'accesso dei giovani a una casa abbia successo.

Dei 6 appartamenti riservati ai **soci sfrattati** solo 3 sono stati vinti dalla categoria svantaggiata, e per gli ultimi tre bandi (novembre 2023, luglio e novembre 2024) non sono state avanzate domande, nonostante la perdurante emergenza abitativa cittadina. La mancata risposta da parte dei soci con sfratto potrebbe a mio avviso essere dovuta a criteri di ammissione

che, sebbene corretti all'epoca in cui furono decisi, oggi non recepiscono i nuovi orientamenti in materia.

Ultimo dato che emerge dai bandi del triennio è relativo ai **soci che si spostano da un alloggio a un altro** all'interno della Cooperativa. In tre anni, su 284 appartamenti a bando⁴ che potevano essere aggiudicati anche a soci già assegnatari, 53 sono stati assegnati a soci che già erano assegnatari, pari al 18,7%: quasi un appartamento su cinque è stato occupato da soci che già disponevano di una abitazione in Risanamento.

	Alloggi a bando (esclusi quelli per non assegnatari)	Alloggi vinti da già assegnatari	Percentuale
2024	88	15	17,0%
2023	107	17	15,9%
2022	89	21	23,6%
Totale	284	53	18,7%



Vero è che nel giro di qualche mese verranno liberati altrettanti appartamenti, ma i soci che non hanno mai avuto un alloggio in cooperativa dovranno attendere molti mesi in più prima della messa a bando degli alloggi che si libereranno. Inoltre i costi per la cooperativa nel breve periodo aumentano, perché per ogni cambio alloggio gli appartamenti da ristrutturare sono due: quello in cui si trasferisce il già assegnatario e quello che da lui viene liberato. La rilevanza di questo fenomeno ha indotto il Consiglio a pubblicare, negli ultimi anni, bandi riservati solo ai soci non assegnatari.

⁴ Dal totale degli 300 appartamenti a bando, sono stati detratti 16 appartamenti riservati esclusivamente a soci non assegnatari.

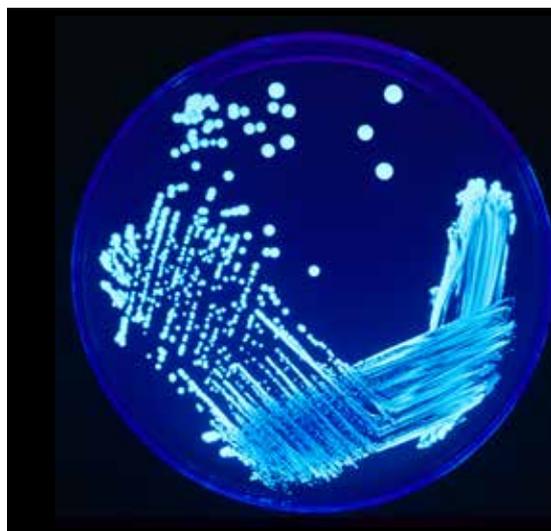
Un ospite sgradito: la legionella

a cura dell'Ufficio tecnico Risanamento

Fra i tanti ospiti invisibili che abitano le case, potrebbero trovarsi anche esemplari di legionella (*Legionella pneumophila*), un gruppo di batteri responsabili di due patologie degli organi respiratori: Malattia dei Legionari e Febbre di Pontiac¹. Le legionelle sono presenti negli ambienti acquatici naturali e artificiali: acque sorgive, comprese quelle termali, fiumi, laghi, fanghi, ecc. Da questi ambienti raggiungono quelli artificiali, come condotte cittadine e impianti idrici degli edifici, quali serbatoi, tubature, fontane e piscine, che possono agire come amplificatori e disseminatori del microorganismo, creando una potenziale situazione di rischio per la salute umana. Le legionelle sono batteri molto diffusi in natura, che si moltiplicano in ambienti acquatici caldi tra i 25° e i 42° C, ma riescono a sopravvivere anche ad intervalli di temperatura più ampi. La legionella si moltiplica anche nelle acque bianche dei nostri impianti domestici. I depositi calcarei, rugginosi o i microfilm organici, che possono essere presenti nelle tubature, nei serbatoi, nei filtri, nei frangigetto e in eventuali flessibili di gomma annessi ai rubinetti, proteggono le legionelle favorendone la moltiplicazione.

L'infezione da legionella si trasmette solo per via respiratoria, attraverso vapori d'acqua e aerosol contaminati in grado di raggiungere le vie aeree più profonde. Non si trasmette da persona a persona, né per via alimentare.

Prevenire la legionella è facile se si seguono alcune regole igieniche. Al-



Colonie di *Legionella* sp. illuminate con luce ultravioletta.

Fonte:
CDC/James Gathany
CDC Public Health
Image Library
(ID#: 7925)

cune riguardano la manutenzione degli impianti di produzione di acqua calda sanitaria, soprattutto quando centralizzati, di cui sono responsabili gli specifici conduttori e di cui non parleremo in questo articolo, mentre altre **dipendono dai singoli utenti**; queste sono:

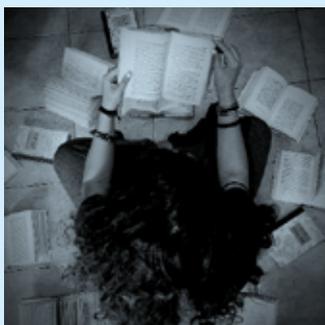
- mantenere le docce e i rompigitto dei rubinetti puliti e privi di qualsiasi incrostazione e deposito, sostituendoli periodicamente;
- se presenti, ispezionare periodicamente eventuali serbatoi di acqua sanitaria, o altri punti di raccolta, facendo attenzione che non ci siano aree di usura o incrostazioni o superfici che favoriscono l'adesione delle legionelle, come potrebbero essere tubi di gomma annessi ai rubinetti, mantenendoli periodicamente in buono stato di pulizia e disinfezione;
- ulteriore rischio può derivare da un uso discontinuo degli impianti, come per esempio potrebbe verificarsi

dopo un'assenza da casa, oppure nei rubinetti di un secondo bagno poco utilizzato, oppure nella poca acqua che rimane nei tubi del giardino per qualche giorno e, in alcune stagioni, raggiunge facilmente temperature superiori ai 20 gradi. In tutti questi casi è utile far scorrere almeno per alcuni minuti l'acqua, evitando di essere raggiunti dagli aerosol che si producono. In questo modo vengono abbattute le cariche microbiche eventualmente moltiplicatesi sulle incrostazioni dei terminali o nei tubi rimasti al lungo inattivi;

Più difficile è la formazione del batterio negli appartamenti con impianti autonomi di produzione di acqua calda sanitaria, quali caldaie o boiler, soprattutto quando la produzione avviene con scambio diretto di calore tra generatore e fluido (senza presenza di serbatoio di accumulo); anche in questi casi, comunque, è consigliabile adottare le misure sopra descritte.

¹ La legionella deve il nome all'epidemia acuta che nell'estate del 1976 colpì un gruppo di veterani della American Legion riuniti in un albergo di Philadelphia, causando 221 contagi su circa 4.000 presenti, con eziologia ignota a quel tempo; solo in seguito si scoprì che la malattia era stata causata da un batterio, denominato legionella, che fu isolato nel gennaio del 1977 nell'impianto di condizionamento dell'hotel dove i veterani avevano soggiornato.

Leggi prima



Fai risparmiare la Coop



Salvi un albero



Gentile socio, se preferisci ricevere Tribuna via email, scrivi a puntoamico@cooprisanamento.it indicando l'indirizzo email al quale fartela recapitare. Oppure compila il modulo e consegnalo alla tua Commissione soci o alla sede di via Farini 24 – 40124 Bologna; puoi anche spedirlo all'indirizzo di via Farini.

Cognome e nome.....
Indirizzo.....
Email.....







**SOLUZIONI PER AZIENDE
EVOLUTE E SOSTENIBILI**

via Carbonara, 5 - Bologna
www.redesignlab.it
contatti: 051.2961138
info@redesignlab.it

REDESIGN COMUNICAZIONE



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.