

## **VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA NR. 01/2019**

della "Cooperativa Muratori di San Felice sul Panaro società cooperativa a responsabilità limitata"  
con sede a San Felice sul Panaro (Mo) – via Campo Di Pozzo n. 171 –  
Codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00175300367  
Iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE con il numero A109888 Data Iscrizione 14/03/2005  
Sezione: Cooperative a mutualità prevalente di cui agli art.2512, 2513 e 2514 Codice Civile  
Categoria: COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO

L'anno 2019, il giorno 29 del mese di agosto (**29/08/2019**) alle ore 18,20 presso i locali della Sede Sociale in San Felice sul Panaro (Mo) – via Campo Di Pozzo n. 171 – in base a regolare avviso di convocazione diramato personalmente a tutti i soci, si è tenuta in prima convocazione l'assemblea generale ordinaria dei soci, per discutere e deliberare sul seguente:

### **ORDINE DEL GIORNO**

- 1. Bilancio di Esercizio al 31/12/2018 in forma abbreviata, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992 n. 59; inerenti e conseguenti deliberazioni;**
- 2. Rinnovo del Collegio Sindacale con determinazione del relativo compenso per il triennio 2019-2020-2021;**
- 3. Nomina e conferimento dell'incarico di Revisione Legale ai sensi del comma 1 dell'art. 2409 bis del Codice Civile, del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e dell'art. 15 della Legge 31/01/92 n. 59 per il triennio 2019-2020-2021;**
- 4. Varie ed eventuali.**

A norma dell'art.49 dello Statuto Sociale assume la Presidenza dell'Assemblea il Presidente stesso signor Finelli Gianfranco; successivamente l'Assemblea nomina segretario il signor Guicciardi Marco.

Risultano presenti n. 16 (sedici) soci su un totale di n.16 (sedici) soci aventi diritto, come risulta dal foglio presenze sottoscritto che viene conservato agli atti della Cooperativa.

Sono altresì presenti i Sindaci Effettivi signori Poggi dott. Massimo e Pili rag. Gino; assente giustificata la Presidente del Collegio Sindacale signora Ansaloni dott. Anna Maria.

Infine in qualità di invitato è presente il signor Grimandi Ing. Stefano.

Il Presidente pertanto - essendo che nessuno degli intervenuti si oppone alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, dichiarandosi tutti sufficientemente informati - costatata e fatta costatare la validità della seduta, la dichiara aperta.

**1.o O.d.g.:** Previa distribuzione di copia del Bilancio il Vice Presidente sig. Guicciardi Marco precisa che la Cooperativa, ricorrendo i presupposti, ha optato per la redazione del bilancio d'esercizio in forma abbreviata (ai sensi dell'art. 2435-bis del C.C.) di cui viene data lettura; esso viene altresì riportato integralmente in calce al presente verbale. Ottemperando alle prescrizioni del predetto articolo la Cooperativa è esonerata dalla redazione della "relazione sulla gestione"; ad ogni buon conto il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di procedere alla predisposizione di un'analisi dei fattori che hanno caratterizzato e condizionato il nostro settore d'attività di cui si dà lettura e che viene di seguito integralmente riportata.

Il Consiglio di Amministrazione registra la perdita d'esercizio 2018 e prende atto dell'esigenza di ottimizzare la gestione caratteristica tramite una serie di azioni correttive (di cui si dirà più esaurientemente in seguito).

Ciò occorre doverosamente premettere in quanto non è intenzione del Consiglio stesso attribuire a cause esogene l'andamento della Cooperativa; pur tuttavia non si può disconoscere che la stessa ha operato in uno scenario congiunturale e, soprattutto, settoriale non certo "accogliente" e favorevole.

### **IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI**

Un terribile decennio appena trascorso (quello 2005-2015) per il settore costruzioni, certamente il più penalizzato e che ha minato il sistema produttivo ed occupazionale; possiamo sintetizzarlo così (fonti CRESME – ANCE): si è assistito all'uscita dal mercato di circa 120'000 imprese e alla perdita di circa 600'000 posti di lavoro che salgono tranquillamente a 900'000 considerando il cosiddetto "indotto" cioè l'industria e i servizi collegati, tutto questo nell'indifferenza generale. Riteniamo molto interessanti i dati di una società di ricerca (GUAMARI) che ha raffrontato le classifiche 2017 e 2008 delle prime 50 imprese di costruzioni italiane; ebbene 24 tra le prime in classifica nel 2008 sono state colpite da procedure concorsuali (spiccano le recenti crisi di colossi come Astaldi, Condotte e Cooperativa Muratori e Cementisti Ravenna); inoltre nel raffronto 2017-2008 spicca anche la drastica riduzione della cifra d'affari. In questo modo, in Italia, con un fabbisogno di nuove infrastrutture mai soddisfatto, con la necessità di ristrutturazione e manutenzione dell'esistente, di riqualificazione dei tessuti urbani, con un'enorme urgenza di interventi di messa in sicurezza (vulnerabilità sismica, rischio idrogeologico) e con problemi di crescita economica si sta assistendo, lo ripetiamo, alla scomparsa di un settore strategico come quello delle costruzioni che ha sempre contribuito in maniera significativa alla crescita del PIL nazionale e dell'occupazione.

Invero vi è una serie di dati positivi registrati a partire dal 2016:

- i permessi di costruire in progressivo incremento su base annua;
- l'aumento del consumo interno di cementi e le vendite di laterizi da muro;
- un lieve aumento dei finanziamenti agli investimenti per l'edilizia residenziale e non;
- un lieve fermento del mercato immobiliare residenziale e non;

- la crescita dei fatturati di un campione di imprese operanti nella filiera delle costruzioni riferita al dato 2017.

Sono segnali di una nuova fase di mercato che però va interpretata alla luce della rovinosa caduta che il settore ha avuto dal 2003 al 2014; si tratta cioè di una ripresa degli investimenti nei vari segmenti – stimata al +2% rispetto al 2017 – che costituisce solo un parziale recupero dei valori produttivi persi nel corso della lunga crisi del settore.

Lo sviluppo del mercato edilizio italiano è molto inferiore alla media europea stimata nel +3,1%; nel 2018 la performance del settore costruzioni è stata migliore rispetto a quella complessiva dell'economia (appunto un +2% circa rispetto al PIL attestatosi al +1%).

Il 50% degli investimenti è assorbito dal settore abitativo;  
il 32% rappresenta la quota del “non residenziale”;  
il 18% è riferito al comparto opere pubbliche.

Nel 2018 il comparto “rinnovo e manutenzione” raggiunge il 75% sul valore del settore costruzioni nazionale così che il residuo 25% è riferito agli investimenti in nuove costruzioni.

Una quota così elevata del “rinnovo” sul valore totale non si riscontra in nessun paese europeo.

Il “rinnovo residenziale” è certamente sostenuto dal sistema degli incentivi fiscali e si auspica possa proseguire almeno per un altro biennio considerando che i cosiddetti “sisma-bonus” ed “eco-bonus” rappresentano per i condomini proprietari e per le cooperative di abitazione delle importanti opportunità per la messa in sicurezza e la più generale riqualificazione diffusa del territorio, unitamente, appunto, ad importanti sgravi e risparmi economici.

Le “nuove costruzioni residenziali” nel 2018 hanno proseguito un moderato sviluppo per investimenti in nuove abitazioni (circa +3%) dopo un decennio di fortissime flessioni; si pensi però che le abitazioni ultimate nel 2018 si attestano a circa 109'000 rispetto al dato 2007 con 338'000 unità e quindi con un calo del 68% !

La Cooperativa nel 2018 ha operato (in appalto o direttamente) in entrambi i segmenti di cui sopra che ormai sono fortemente interconnessi, specie a livello locale. Infatti la vigente Legge Urbanistica Regionale n. 24, che mira a contenere il consumo del suolo, di fatto disegna nuovi scenari.

È cioè senz'altro terminata la “politica” delle leggi urbanistiche della seconda metà del secolo scorso (come la Bucalossi) che avviavano una fase edificatrice espansiva (anche con disponibilità di terreni a prezzi agevolati e/o in diritto di superficie), per far posto ad un nuovo approccio alle politiche urbanistiche che cancella il termine “espansione” sostituendolo con “consumo zero del suolo” che di fatto congela l'attuale occupazione del suolo.

Questo significa che saranno bloccate le costruzioni di case?  
Significa, per le amministrazioni pubbliche, ignorare la richiesta di case in proprietà o locazione proveniente ancora da larghe fette di popolazione?

Le domande sono ovviamente retoriche nel senso che d'ora in avanti la “filosofia” delle amministrazioni pubbliche sarà quella della riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, puntando sul recupero, in primis, del patrimonio edilizio abbandonato.

È questo un nodo importante ma anche, dal punto di vista degli operatori del settore, assai preoccupante nella misura in cui gli elevati costi di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente non possono prescindere, per poter poi essere immessi nel mercato a prezzi accessibili, dal ruolo dell'ente pubblico locale (ma senz'altro anche statale) che dovrà giocare forza attuare concrete politiche di incentivazione economica e anche procedure e norme semplificate.

Se si pensa che la maggior parte del patrimonio edilizio rispetta norme e principi costruttivi che risalgono ad una cinquantina d'anni orsono – e sono pertanto inadeguati all'odierna “sensibilità” della popolazione – si comprende come peculiare sia il ruolo delle amministrazioni pubbliche a perseguire l'obiettivo e la ratio della nuova legislazione.

Al riguardo è molto interessante un'intervista rilasciata dal riconfermato Sindaco di Modena Giancarlo Muzzarelli al periodico “UNICAPI NOTIZIE” di cui riportiamo di seguito qualche stralcio: “Manca un piano nazionale per la casa...il costo della casa è la prima voce di bilancio di molte famiglie, lavorare sulla casa è un modo strutturale per ridurre i costi di una famiglia...I temi ambientali e l'esistenza di patrimonio edilizio da recuperare ci impongono di cambiare strada rispetto al consumo del suolo. Occorre essere consapevoli che siccome recuperare costa di più che costruire in espansione quindi occorrono ancora più risorse, un piano doppiamente straordinario, se vogliamo dare una mano a chi fatica a trovare soluzioni nel libero mercato...In termini generali occorrerebbe un intervento nazionale di sostegno all'affitto e di investimenti sul recupero del patrimonio edilizio...volòno altresì per tutto il settore edilizio”.

La Cooperativa ha ancora a disposizione, sul territorio comunale, l'area di Via Tassi per nuova edilizia agevolata (si tratta, infatti, dell'unica area P.E.E.P. di San Felice sul Panaro) e ciò è sicuramente molto positivo pur dovendo sottolineare i costi per attivare tale passato investimento e tuttora riscontrando una notevole difficoltà a collocare il “nuovo” a San Felice s.P. con margini almeno soddisfacenti e sufficienti a ripagare il rischio d'impresa; consideriamo che i costi dell'impianto “burocratico” sottesi ad ogni iniziativa immobiliare, al di là dei tempi mai certi, richiedono un grado di organizzazione e capacità imprenditoriali e dotazione di mezzi finanziari ormai non più improvvisabili.

Le “nuove costruzioni non residenziali” nel 2018 hanno registrato il più alto tasso di crescita (+5%) tra le varie componenti del mercato edilizio, probabilmente stimolate da un lieve miglioramento del quadro macroeconomico negli ultimi anni che ha rivitalizzato l'edilizia industriale / artigianale, commerciale, uffici.

Il 2018 non è stato l'anno delle “opere pubbliche” in termini d'investimento; le opere del genio civile sono aumentate di un modesto 0,2%, l'edilizia pubblica scolastica ed ospedaliera ha patito nel 2018 una nuova flessione (-2%); fra le cause principali richiamiamo la contrazione della spesa pubblica in edilizia e inefficienze della macchina statale anche a seguito dell'introduzione di nuove norme che hanno paralizzato i processi decisionali degli enti preposti.

Le previsioni per il 2019, peraltro già abbondantemente trascorso, non possono prescindere dai segnali di rallentamento dell'economia nazionale (ed internazionale) che rendono molto incerto l'andamento del nostro settore per l'anno in corso ed il successivo. L'indebolimento del PIL, le manovre varate con l'aumento delle spese correnti (reddito di cittadinanza, quota 100), quelle da varare che dovrebbero prevenire gli aumenti delle aliquote IVA, non potranno che anche ridimensionare l'impegno sugli

investimenti, soprattutto appunto quelli legati alla componente pubblica; in questo scenario anche gli investimenti privati potrebbero rallentare, proprio per il ridimensionamento delle aspettative di crescita del Paese.

## IL MERCATO IMMOBILIARE

Per inquadrare compiutamente la situazione consideriamo che nel corso del 2018 abbiamo assistito, in successione:

- al rallentamento della crescita economica, associato alle incertezze scaturite dalla contrapposizione tra Governo e Commissione europea, relativamente ai contenuti del Documento di economia e finanza per il 2019;

- al progressivo deterioramento del quadro macroeconomico con l'indebolimento delle prospettive reddituali delle famiglie che si associa ad un possibile inasprimento delle condizioni di accesso al credito; nel merito solo il 25 luglio scorso la Banca Centrale Europea, per voce del Governatore (ormai uscente) Mario Draghi, ha manifestato le proprie preoccupazioni per la frenata dell'economia europea (anche, questa volta, dell'industria tedesca oltre a quella italiana) e per le prospettive in peggioramento o, come si dice in questi casi, per i "rischi per la crescita che sono al ribasso"; la ricetta della BCE è:

i) il ritorno del "bazooka" o "QE Quantitative Easing" (interrotto lo scorso settembre) cioè l'acquisto mensile programmato di notevoli quantità di titoli pubblici in modo da immettere liquidità di denaro nel sistema banche dei vari Paesi;

ii) il permanere del tasso negativo (-0,4%) sugli interessi corrisposti dalla BCE ai depositi delle banche nazionali così da disincentivare il permanere di capitali immobilizzati;

iii) il ritorno del "TLTRO" cioè prestiti ultra-agevolati alle banche nazionali in modo che gli istituti potranno accedere ad un prestito particolarmente allettante così da finanziare, a loro volta, l'economia reale cioè aziende e famiglie.

Quanto sopra riportato riflette i timori che l'andamento del mercato immobiliare non possa essere asincrono rispetto al contesto congiunturale più generale; cioè se finora le aspettative più ottimistiche sul futuro hanno permesso di sopperire alla fragilità delle dinamiche reali è poi accaduto che ad aprile l'indice del "clima di fiducia dei consumatori" sia sceso per il terzo mese consecutivo rischiando di rappresentare l'avvio di una fase di ripiegamento, coerente con le difficoltà manifestate dall'economia nazionale; questa consapevolezza può (potrà) inevitabilmente penalizzare le scelte di investimento e, conseguentemente, la possibilità di ulteriore rilancio del settore immobiliare.

L'andamento delle compravendite ha registrato nel 2018 un aumento del 6,7% accompagnato ad una riduzione delle flessioni dei prezzi (comunque lievemente corretti al ribasso del -0,9% annuale).

Questa dinamica virtuosa auguriamoci quindi non sia destinata a ridursi; se da un lato questa riduzione potrà essere contrastata o neutralizzata dalle misure di politica economico – fiscale poste in essere, dall'altro lato è imprescindibile la disponibilità del sistema bancario a continuare ad assecondare la pulsione proprietaria delle famiglie italiane, anche in un possibile contesto di maggiore precarietà reddituale.

Il primo report congiunto ISTAT – BANCA D'ITALIA divulgato a maggio 2019 sulla ricchezza degli italiani vede, nel 2017, le abitazioni rappresentare ancora la metà della ricchezza lorda delle famiglie (calcolata come il valore di tutte le attività patrimoniali, reali e finanziarie che garantiscono un flusso di redditi o proventi derivanti dalla loro cessione o liquidazione). Non per nulla il Fisco ha individuato nella proprietà immobiliare un ricorrente e facile "bersaglio"; il Governo Monti con IMU e TASI dal 2012 quasi triplicò le imposte sul mattone poi il Governo Renzi con l'abolizione dell'IMU sulla prima casa ha ridimensionato l'imposizione, comunque più che raddoppiata rispetto al regime vigente fino al 2011. Tutto ciò nonostante secondo l'ISTAT, dal 2010, il prezzo degli immobili residenziali sia sceso del 23%, dato peraltro "medio" e certamente ottimistico stante che nelle periferie, nei piccoli centri e paesi, per le seconde case la perdita è stata ben superiore, anche del 40 o 50%, tenendo altresì conto del fisiologico deprezzamento delle case che permangono (e sono in effetti rimaste) a "magazzino" anche per qualche anno a causa della difficoltà a vendere; la Cooperativa può dire d'aver constatato tali vistosi deprezzamenti che sono stati alla base e sono stati concause delle rilevanti svalutazioni dell'attivo patrimoniale eseguite nei precedenti esercizi. Questa riduzione di valore del patrimonio immobiliare di quasi ¼ in dieci anni è ovviamente diffusa cioè colpisce tutti, imprese e privati, anche il proprietario della casa in cui abita e che pur non ha intenzione di vendere ha ormai la percezione di tale consistente perdita di valore e conseguentemente tende a consumare di meno in generale.

Noi siamo però convinti, al di là di essere parte in causa, che in un mercato immobiliare oggi quanto meno stabilizzatosi, il mattone resti un investimento "sicuro" e, seppur non immediatamente liquidabile, certo pari per rischiosità ad un investimento in titoli di stato.

Quindi si è detto in precedenza del ruolo delle banche e l'aumento delle erogazioni di mutui è la principale determinante dell'ascesa del mercato immobiliare negli ultimi anni; senza il diffuso ricorso all'indebitamento bancario non sarebbe stato possibile colmare il forte divario tra disponibilità patrimoniali delle famiglie e valori di mercato. Questo aumentato ricorso al credito ha finito inevitabilmente per rafforzare la dipendenza dell'andamento del settore dalla situazione economica più generale, di fatto rendendo non più attuale l'immagine del settore immobiliare come un comparto con capacità anticicliche cioè capace di contrastare l'andamento del ciclo economico. I tassi bancari per le famiglie, complice l'ingente liquidità immessa nel sistema dalla Banca Centrale Europea, si manterranno comunque esigui ma, piuttosto, è probabile attendersi l'inasprimento dei requisiti di solidità e certezza reddituale dei richiedenti, appunto funzionale (al sistema banche) a fronteggiare un innalzamento della maggiore rischiosità percepita.

La congiuntura immobiliare vede le principali realtà urbane manifestare modeste dinamiche espansive ma, a livello nazionale, segna una frenata della crescita del settore residenziale; peraltro si registra una crescente domanda di immobili in affitto (passata in un anno, in 13 città cosiddette intermedie fra cui Modena, dal 12 al 16,3%) rispetto alla proprietà.

Le previsioni 2019, anche per il comparto immobiliare, dipendono dal fragile quadro congiunturale generale e quindi sono esposte all'influenza di fattori anche esogeni economico – politici; nel migliore dei casi le prospettive di crescita saranno modeste ed anche la bassa inflazione registrata e prospettica non vedranno risalite interessanti dei prezzi; quindi niente a che vedere con gli aumenti registrati dall'immobiliare nello scorso decennio.

Ultimo, ma non ultimo, la domanda immobiliare (sia per utilizzo diretto che per investimento) è più che mai agganciata (e dipendente) dall'offerta di credito del sistema banche, offerta strettamente correlata al quadro congiunturale e alla credibilità delle prospettive di crescita del Paese.

\*\*\*\*\*

Successivamente il dottor Massimo Poggi dà lettura:

- della Relazione della società di revisione indipendente "Analisi Spa" ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e dell'art. 15 della legge 31/01/1992 n. 59;
- della Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.

Il dottor Massimo Poggi richiama ancora la Relazione della società di revisione per ulteriormente precisare gli elementi a base del giudizio (comunque positivo sul bilancio 31/12/18) riprendendo i paragrafi "Giudizio con rilievi" ed "Elementi alla base del giudizio con rilievi" riguardanti, in buona sostanza, la cessione in corso d'esercizio di una quota pari al 8,30% del capitale sociale della controllata "Afrodite srl", della generazione di plusvalenza di € 195'000 circa che, a parere dei revisori, dovrebbe essere "neutralizzata" con una corrispondente svalutazione del valore della partecipazione iscritta; il Consiglio di Amministrazione, prosegue il dottor Poggi, ha diversamente ritenuto che il valore di carico della partecipazione appostato in bilancio al 31/12/18 possa considerarsi sostanzialmente confermato motivandolo opportunamente in Nota Integrativa. Il dottor Poggi riprende il paragrafo "Richiami d'informativa" della Relazione della società di revisione dando conto che esso si riferisce ad una modificazione del criterio contabile per la valutazione dei lavori in corso su ordinazione di alcune commesse che è stata operata dal Consiglio di Amministrazione per rendere una rappresentazione più veritiera ed omogenea delle commesse in corso e che il Consiglio stesso ha ampiamente illustrato e motivato in Nota Integrativa la scelta predetta peraltro opportunamente fornendo indicazioni in ordine agli effetti economico – patrimoniali connessi al mutato criterio di valutazione e, segnatamente, informando che qualora non fosse variato il criterio di contabilizzazione delle rimanenze per talune commesse, le Rimanenze Finali sarebbero state iscritte per un valore più basso di circa € 214'000 con conseguente pari decremento della variazione delle Rimanenze, iscritta nel Conto Economico ed identico riflesso sulla perdita dell'esercizio. Il dottor Poggi si avvia alla conclusione per sottolineare che gli amministratori hanno illustrato, nella Nota Integrativa, le principali motivazioni che hanno determinato la perdita dell'esercizio e le iniziative intraprese al fine di ripristinare l'equilibrio economico e di rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria della Società. Il Consiglio di Amministrazione, a fronte della perdita gestionale maturata nell'esercizio 2018 e tenuto conto delle difficoltà di settore, ha predisposto – con il supporto di un professionista qualificato – ed approvato un piano pluriennale, che mostra il raggiungimento di un equilibrio economico e finanziario attraverso alcune azioni di contenimento dei costi e il prevedibile ottenimento di nuove commesse. Pertanto, gli amministratori, valutato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, non hanno rilevato incertezze significative sulla capacità della Società di proseguire regolarmente l'attività operativa nel prevedibile futuro.

Il Presidente invita i Soci ad intervenire e/o chiedere chiarimenti in merito al Bilancio testé illustrato ma non registrandosi interventi si procede con le deliberazioni di cui al presente punto dell'ordine del giorno precisando preliminarmente che in merito alla copertura della perdita d'esercizio di € 157'63,97 il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea di provvedervi a mezzo prelievo dalla Riserva Statutaria Indivisibile ex Legge 904/77 art. 12 collocata alla voce A)V- Riserve Statutarie del Patrimonio Netto

Anche su questo aspetto non si registrano interventi.

L'Assemblea per alzata di mano, con prova e controprova con n. 15 voti favorevoli, nessun voto contrario e un astenuto (signor Cerullo Giuseppe),

a p p r o v a

- 1) il Bilancio d'Esercizio al 31/12/2018 con relativa Nota Integrativa;
- 2) la copertura della perdita d'esercizio di € 157653,97 conformemente allo Statuto Sociale ed alle collegate disposizioni legislative, a mezzo prelievo dalla Riserva Statutaria Indivisibile ex Legge 904/77 art. 12 collocata alla voce A)V- Riserve Statutarie del Patrimonio Netto.

**2.o O.d.g.** Il Presidente informa che sono decaduti per decorrenza dei termini i membri del Collegio Sindacale. Per il combinato disposto dell'art. 42 ed art. 60 dello Statuto Sociale all'Assemblea Ordinaria dei Soci è demandato procedere alla nomina di tre membri effettivi nonché altri due membri supplenti. L'Assemblea Ordinaria deve infine nominare il Presidente del Collegio Sindacale da individuare fra i tre membri effettivi.

Il Presidente infine richiama l'esigenza, a norma delle disposizioni statutarie, di stabilire un compenso per il Presidente del Collegio e per ciascun membro effettivo; si discute approfonditamente analizzando con attenzione la Tariffa dell'Ordine Dottori Commercialisti per siffatte fattispecie.

Segue un breve dibattito nel corso del quale il Presidente dà conto che il Collegio Sindacale uscente, nei giorni addietro appositamente interpellato, ha manifestato la disponibilità a riproporre la propria candidatura; il Consiglio Di Amministrazione ha condiviso pienamente le candidature proposte dal Presidente e i compensi proposti, e dopo breve dibattito l'Assemblea dei Soci, condividendo pienamente le candidature proposte dal Consiglio di Amministrazione ed i compensi proposti, per alzata di mano e all'unanimità

d e l i b e r a

- di eleggere membri del Collegio Sindacale i signori:

Presidente del Collegio Sindacale	Ansaloni	Anna Maria	nata a Modena il 18/04/1965 ed ivi residente in viale F. Crispi n. 21 C.F. NSL NMR 65D58 F257R
Sindaco Effettivo	Poggi	Massimo	nato a Modena il 19/01/1953 ed ivi residente in via Emilia Ovest n. 111

Sindaco Effettivo	Pili	Gino	C.F. PGG MSM 53A19 F257B nato a San Felice sul Panaro (Mo) il 11/10/1970 e residente a Mirandola (MO) in viale Circonvallazione n. 98
Sindaco Supplente	Pili	Ernesto	C.F. PLI GNI 70R11 H835F nato a Modena il 24/02/1982 e residente a San Felice sul Panaro (Mo) via U. Foscolo n. 41
Sindaco Supplente	Santojanni	Cristina	C.F. PLI RST 82B24 F257P nata a Parma il 04/02/1972 e residente a Mirandola in via Bologna n. 15 C.F. SNT CST 72B44 G337H

- di attribuire i seguenti compensi:

Presidente del Collegio Sindacale	Ansaloni	Anna Maria	Compenso annuo € 4'000,00
Sindaco Effettivo	Poggi	Massimo	Compenso annuo € 3'500,00
Sindaco Effettivo	Pili	Gino	Compenso annuo € 3500,00

Gli stessi, in base alle norme di legge e statutarie, rimarranno in carica per tre esercizi decorrenti da quello in corso alla data odierna e scadranno alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Il Presidente ringrazia il Collegio per la rinnovata disponibilità offerta alla Cooperativa che consente così di far tesoro e contare su preziose professionalità.

**3.o O.d.g.** Interviene il Vice Presidente Guicciardi per rappresentare all'Assemblea che le vigenti disposizioni legislative (D. lgs. 27/01/2010, n. 39) hanno modificato ed integrato le previsioni del Codice Civile con riferimento alla disciplina della revisione legale dei conti delle società. La disposizione prevede – per le società che optano per l'attribuzione della revisione legale dei conti ad un soggetto diverso dal Collegio Sindacale cioè, è il caso della Cooperativa, ad un revisore o società di revisione – che il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti sia deliberato dall'Assemblea dei Soci (che provvede altresì all'approvazione del relativo compenso) sulla base di una “proposta motivata” dell'organo di controllo. Ne discende che il Collegio Sindacale della Cooperativa è dunque chiamato, in applicazione della normativa in materia, a rilasciare all'Assemblea dei Soci una proposta motivata in tema di conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti ad un revisore o ad una società di revisione. Ciò premesso il signor Guicciardi evidenzia preliminarmente che l'attuale società di revisione “Analisi Spa” per un'incompatibilità afferente la Legge n. 59/92 (che limita a due il numero dei rinnovi triennali consentiti) ha comunicato di non essere disponibile a presentare propria proposta di rinnovo complessivo dell'incarico e di aver riferito in tal senso al Collegio Sindacale col quale si è convenuto di richiedere proposta di incarico di revisione legale e revisione ex L.59/92 ad almeno due società convenzionate con Concooperative. Considerato il periodo feriale non del tutto esaurito non è stato ancora possibile contattare nessun soggetto ma egli ritiene che ciò avverrà la settimana entrante per cui si conviene che il signor Guicciardi proceda con i dovuti contatti senza por tempo in mezzo così da poter dar modo al Collegio Sindacale di formulare propria proposta motivata da presentare all'Assemblea Soci che verrà convocata per le deliberazioni opportune.

**4.o O.d.g.** Il Presidente focalizza nuovamente l'attenzione sulla redazione del bilancio previsionale 2019-2020-2021 che ha lo scopo di mostrare il raggiungimento di un equilibrio economico – finanziario nel breve / medio termine attraverso azioni quali il contenimento dei costi e/o il prevedibile ottenimento di nuovi lavori con conseguente aumento del valore della produzione. Egli brevemente richiama e ripercorre le tappe che hanno condotto, appunto, alla stesura del bilancio previsionale sulla base delle indicazioni fornite dal professionista incaricato che ha richiesto:

- la formulazione di un portafoglio lavori acquisiti e loro cronoprogramma sviluppato sugli esercizi 2019-2020-2021;
- la formulazione di un portafoglio lavori di probabile acquisizione e loro cronoprogramma sviluppato sugli esercizi 2019-2020-2021.

Al riguardo il Presidente spiega d'aver eseguito un'analitica ricognizione contattando i principali e storici clienti chiedendo loro di esprimersi circa la possibilità e probabilità di conferimento alla Cooperativa di loro future iniziative e d'aver pertanto costruito il portafoglio su questa base.

Sono stati poi via via forniti altri elementi (quali la possibilità di iscriverne proventi di natura finanziaria, l'eventuale riduzione del costo del personale, la possibilità di operare riduzioni sui costi di materie prime e servizi, ipotesi sull'andamento degli oneri finanziari, la percentuale media di tassazione sugli eventuali utili d'esercizio).

La metodologia base impiegata e ritenuta adeguata è quella delle cosiddette medie mobili sulla base dei dati di bilancio:

1. I ricavi di vendita: sono stati determinati come media dei 5 esercizi precedenti: il 2019 ha come base i ricavi 2014-2018, il 2020 ha come base i ricavi medi 2015-2019 e il 2021 ha come base i ricavi medi 2016-2020.
2. Altri ricavi e proventi: è stata applicata la % media del 3,15% (media incidenza 2018-2017) ai ricavi stimati; nel 2019 sono stati aggiunti € 400'000 relativi alle commesse cosiddette “Prandi” e nel 2020 e 2021 € 450'000 per la commessa “14 alloggi via Belli - Il Viale”.
3. Costi materie prime e consumo: sono funzione dei ricavi a cui è stata applicata la % media del 19,05% (media 2018-2017). E' stata inoltre ipotizzata una riduzione dell'1% sul 2019 e 2020 ed una riduzione attesa del 3% sul 2021.
4. Costi per servizi: sono funzione dei ricavi a cui è stata applicata la % media del 75,86% (media incidenza 2018-2017). E' stata inoltre ipotizzata una riduzione dell'1% sul 2019 e 2020 ed una riduzione attesa del 3% sul 2021.
4. Costi del personale: il dato di partenza, essendo costi tendenzialmente fissi, è quello del 2018 a cui è stata applicata una riduzione di € 30'000 nel 2019 e di € 200'000 per li 2020 e 2021; le predette riduzioni individuate e quantificate riguardano pressoché esclusivamente la cessazione del rapporto di lavoro del signor Guicciardi a far data dal 31/07 e la prospettica cessazione del rapporto di lavoro del Presidente a far data, presumibilmente, dal 01/01/2020.

5. Proventi finanziari: è stato mantenuto il valore per il bilancio 2018 e non sono state fatte previsioni per il triennio 2019-2021.

6. Proventi straordinari: solo nel 2019 è stata stimata una plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione "San Lorenzo Immobiliare S.r.l."

Il Presidente pur considerando i dati rivenienti dal bilancio previsionale sostanzialmente confortanti non può non sottolineare che:

- le previsioni formulate in merito allo sviluppo del valore della produzione sono strettamente dipendenti dal cronoprogramma delle commesse e l'avvio delle stesse può essere condizionato da molti fattori dipendenti spesso dal committente che potrebbe determinare a suo insindacabile giudizio di prostrarlo o rimandarlo;

- la loro natura previsionale sottende per forza di cose l'applicazione delle linee di indirizzo ivi tracciate; in altri termini occorre prendere atto dell'esigenza di ottimizzare la gestione caratteristica tramite una serie di azioni correttive che partono dal contenimento dei costi (sul versante dei costi fissi e dei costi del personale ma anche dei tipici costi di commessa, dalle materie prime ai costi per servizi quali l'ampia categoria delle opere in subappalto) pur consapevoli che la sostenibilità dei costi è da raggiungere anche con la crescita ed incremento dei ricavi; in conclusione le predette azioni correttive saranno giocoforza da applicare e questo implicherà e richiederà l'apporto, lo sforzo ed il sacrificio di tutte le figure della Cooperativa in funzione del proprio ruolo.

Interviene il Vice Presidente per rammentare come l'esigenza di raggiungere un equilibrio economico – finanziario fosse un "mantra" recitato anche nella precedente assemblea di approvazione del bilancio 2017 ed egli ne richiama testualmente uno stralcio:

"L'ottenimento di una marginalità accettabile e/o quanto meno il mantenimento delle marginalità stimate in sede di preventivazione costituisce ormai condizione imprescindibile per una corretta gestione e scontata la difficoltà di poter agire sul fronte del corrispettivo / ricavo di commessa (spesso "blindato"), diventa dirimente il presidio accanito dei costi di commessa che, ognuno per il proprio ruolo, dovrà contribuire e collaborare a contenere il più possibile; controllo e contenimento dei costi di commessa sono la condizione necessaria - per quanto non sufficiente - per il conseguimento di un utile di gestione"

"Parimenti il presidio dei costi generali è importante; nel merito si tratta di spese talvolta non influenzabili in maniera significativa dalle iniziative dei responsabili o addetti (si pensi ad esempio agli ammortamenti o alle spese energetiche non di cantiere), talaltra l'iniziativa nei loro confronti può risultare di non facile applicazione (si pensi alle retribuzioni impiegati); infine altre spese di carattere amministrativo / commerciale (spese legali, consulenze ad hoc, ecc.) possono avere nella loro insorgenza carattere di eccezionalità e, quindi, di imponderabilità e su queste è difficile una previsione a priori."

Avviandosi alla conclusione il Presidente – persuaso d'aver illustrato compiutamente la situazione e la necessità di adottare e rispettare gli indirizzi prefigurati - rinnova quindi l'appello - portato più volte in questa assemblea (e negli incontri periodici) - e cioè che l'accelerazione e l'ottimizzazione della produzione di cantiere, quindi tempi certi d'esecuzione e conseguentemente degli incassi dovrebbero (devono) essere il quotidiano compito di noi tutti soci e lavoratori della Cooperativa, ognuno per le proprie competenze e responsabilità.

Esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno, non registrandosi più interventi ed essendo che nessuno ha obiezioni da fare, la seduta è sciolta, previa approvazione del presente verbale, alle ore 19,25.

IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA      FINELLI GIANFRANCO

IL SEGRETARIO                              GUICCIARDI MARCO