



Castello – Società cooperativa edificatrice a r.l.

Via Medini, 24 – FERRARA

N. iscrizione Albo Società Cooperative: A122362

Partita IVA: 00345410385

Capitale sociale versato: euro 400.532

ASSEMBLEA GENERALE DEI SOCI
FERRARA, 11 MAGGIO 2019

Presentazione del Bilancio di esercizio 2018



SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA GESTIONE

(di Loredano Ferrari – Presidente)



Anche il 2018 è stato un anno importante per le attività e la programmazione della Cooperativa.

I risultati della cooperativa nel 2018

Nel 2018 la cooperativa ha ottenuto risultati che migliorano quelli già ottenuti nel 2017. Tutti gli indicatori di bilancio, evidenziano un miglioramento. Con **un valore della produzione** che ha superato i 3 milioni di euro in crescita del 8,4% e utili netti di esercizio di 158.979 euro cresciuti del 8,9%. Utili che consentiranno alla cooperativa non solo di aumentare le riserve indivisibili per le generazioni future ma, anche per quest'anno, di ristornare ai soci una somma da destinare ad aumento gratuito della quota sociale.

Importanti risorse sono state utilizzate anche per il programma di manutenzioni straordinarie e ordinarie dei fabbricati e degli alloggi: oltre 370.000 euro per il ripristino degli alloggi e interventi nelle parti comuni dei fabbricati ed oltre 600.000 euro spesi nell'ambito del programma straordinario di manutenzioni dei fabbricati.

Come ricorderete, nel 2017 è partito un programma straordinario di manutenzioni che impegnerà ancora la cooperativa per i prossimi tre anni, con importanti interventi per il risparmio energetico ed adeguamenti strutturali ed impiantistici. Interventi manutentivi che, **senza aggravii di canone**, andranno a beneficio delle condizioni abitative dei soci. Ricordiamo che per questi interventi abbiamo ottenuto importanti finanziamenti a lungo termine da istituti di credito che ci guardano con rinnovata fiducia ed altri contributi potranno derivare dagli incentivi europei sugli interventi di efficientamento energetico (GSE), e dalle normative italiane approvate con la legge di bilancio 2018 ("Ecobonus" e "Sismabonus" di cui potranno per la prima volta beneficiare anche le cooperative a proprietà indivisa.

La risposta della Castello alle nuove esigenze abitative

Nel 2018 sono state messe in campo nuove strategie per rispondere alle cambiate esigenze abitative con l'offerta di **alloggi arredati e contratti a termine**. Sono stati arredati 6 alloggi **tutti assegnati in pochi mesi in città** e a Tamara. Tutti alloggi che erano rimasti vuoti in attesa di assegnazione già da diversi anni. Stiamo provvedendo in questa direzione anche a Coccanile.

Ma oggi, per Coop Castello, la vera sfida è di cambiare, oltre che la visione dell'abitare, anche gli orizzonti culturali. Il CdA si è fatto interprete di alcuni segnali di difficoltà all'interno della nostra base sociale, specie tra la nostra popolazione più anziana portatrice di diversi elementi di fragilità conclamata. Con un intenso lavoro siamo riusciti finalmente a creare per le persone un presidio di nuovi servizi di orientamento alla risoluzione dei bisogni, per i nostri soci ma aperto ai cittadini dei quartieri limitrofi. Non più di un mese fa abbiamo presentato ai nostri soci di Coop Castello ed alla Città il nuovo Centro di Servizi Solidali, già operativo e che già fra poche settimane. Coop Castello consegnerà formalmente alla Associazione di Volontariato e Promozione sociale **"INTORNO A TE"** perché si faccia puntualmente carico di GESTIONE OBIETTIVI E PROGRAMMI ulteriori anche per i prossimi anni. Lavoreremo per migliorare l'ospitalità ai nostri soci, con lo scopo di preservarne l'autonomia personale. Attiveremo per tutti coloro che ne avranno necessità, convenzioni per servizi domiciliari di cura e di assistenza, dai servizi di telecontrollo fino alle prestazioni infermieristiche e fisioterapiche. Un socio assegnatario che si ritrova vicino la propria comunità e da cui si senta *"preso in carico"* migliora per tutti il vivere comune.

II BILANCIO ECONOMICO DELLA COOPERATIVA NELL'ESERCIZIO 2018

I RICAVI

Anche nel 2018 la Cooperativa ha conseguito, come nell'anno precedente, ricavi dalla gestione tipica per oltre 2,7 milioni di euro (+0,4%). Tali ricavi sono rappresentati in misura predominante dalla fatturazione ai soci dei canoni d'uso (2,29 milioni, +0.5%) e delle utenze condominiali (€ 307.216), oltre ai rimborsi richiesti ai soci uscenti per spese di ripristino degli alloggi ed i ricavi per l'affitto dei negozi ed uffici (€ 75.050). **Altri proventi** (€ 61.696) sono derivati da rimborsi assicurativi e sopravvenienze attive. Nel 2018 contribuiscono a formare il **Valore della Produzione** della cooperativa anche le **rimanenze finali** commisurate allo stato di avanzamento dei lavori del fabbricato in costruzione a Comacchio.

Il Valore complessivo della produzione del 2018 ammonta ad oltre 3,38 milioni di euro con un incremento del 8,4% rispetto al 2017.

Ricavi	2018	2017	Var%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.728.653	2.717.602	0,4%
<i>di cui:</i>			
- Canoni di assegnazione alloggi e posti auto	2.293.501	2.282.949	0,5%
- Rimborso da soci per rilascio alloggi	52.886	46.620	13,4%
- Ricavi da utenze soci /servizi ai fabbricati	307.216	307.195	0,0%
- Ricavi per affitti negozi ed uffici	75.050	80.838	-7,2%
- Altri ricavi e proventi	61.696	84.354	-26,9%
- Rimanenze finali fabbricati in corso di lavorazione	247.950		
A) Totale Valore della produzione	3.038.298	2.801.956	8,4%

I COSTI

Per realizzare tale produzione la cooperativa ha sostenuto **costi per complessivi 2,5 milioni di euro in aumento del 15,2% rispetto al 2017.**

Tra i costi si annoverano **costi per servizi per 1,2 milioni di euro**, costituiti in misura predominante da **manutenzioni ordinarie** degli alloggi e fabbricati (€ 378.204), dalle **utenze condominiali** (€ 276.488) e dalle **spese generali** della cooperativa (€ 245.069), oltre ai costi sostenuti per la realizzazione degli alloggi in zona Raibolosa a Comacchio. Si segnala che, oltre alle manutenzioni ordinarie imputate nei costi dell'esercizio, sono stati effettuati nel 2018 lavori straordinari sui fabbricati (*cappotti nei fabbricati, rifacimento impianti idrici, adeguamenti strutturali ecc.*) **per oltre 600.000 euro**. Una spesa assimilata ad un investimento patrimoniale, finalizzata ad incrementare il valore dei fabbricati ed aumentare il benessere abitativo dei soci e che sarà ammortizzata, a seconda della tipologia dell'intervento, in 10/15 anni. Tra gli **altri costi** segnaliamo che le **spese per il personale** pari ad € 345.170 sono diminuite nel 2018 del 8,6%.

La voce più consistente dei costi della cooperativa rimane, anche nel 2018, quella rappresentata **dalle quote di ammortamento dei fabbricati e dagli accantonamenti** destinati alla salvaguardia e manutenzione del nostro patrimonio edilizio oltre che alla copertura di rischi legali e di insolvenza dei creditori (€ 864.221 euro, incrementati rispetto al 2017 di 134.957 euro soprattutto per ammortizzare il rischio connesso alla causa in corso con la Bper/Carife).

Costi	2018	2017	Var%
▪ Per materie prime, servizi e spese generali, di cui:	1.220.196	1.001.224	21,9%
- Per servizi	1.185.885	982.458	20,7%
- Costi per manutenzione fabbricati ed alloggi	378.204	470.038	-19,5%
- Utenze soci	276.488	292.323	-5,4%



- Spese generali	245.069	220.097	11,3%
- Costi costruzione Raibosola	286.125		
- Per godimento beni di terzi (noleggio apparati e vigilanza)	9.722	11.010	-11,7%
▪ Per il personale	345.170	377.562	-8,6%
▪ Ammortamenti e accantonamenti	864.221	729.264	18,5%
▪ Oneri diversi di gestione	108.197	95.833	12,9%
B) Totale Costi della produzione	2.537.784	2.203.883	15,2%

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Nella gestione finanziaria, si registrano oneri finanziari per 329.654 euro, composti dagli interessi passivi pagati alle banche per i mutui già in essere e da quelli accesi in corso d'anno (+ € 48.868) oltre ad interessi riconosciuti ai soci a titolo di remunerazione del prestito sociale. A fronte di tali oneri si evidenziano proventi finanziari per € 172.484. Tra questi sono da citare in particolare i proventi finanziari straordinari (€167.513), incassati grazie alla vittoria in primo grado nella causa per "anatocismo" (addebiti eccessivi di interessi su interessi) intentata nei confronti della Cassa di Risparmio di Ferrara. La BPER che ha rilevato la Carife, ha proposto appello contro la sentenza di primo grado a noi favorevole. Per questo motivo abbiamo provveduto prudenzialmente ad accantonarne una parte a fondo rischi (€ 124.000) per far fronte ad un eventuale rischio di soccombenza legale.

Proventi ed oneri finanziari	2018	2017	Var. %
Proventi da partecipazioni	77	76	0,8%
Altri proventi finanziari	172.484	681	25211,4%
Interessi ed altri oneri finanziari (-)	-329.654	-280.786	17,4%
C) Totale proventi ed oneri finanziari	-157.093	-280.028	-43,9%

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

Al netto delle imposte stimate in euro 184.443, la cooperativa presenta nel 2018 un utile di esercizio di euro 158.980 con un incremento del 8,9% rispetto all'anno precedente.

	2018	2017	Var.%
Risultato prima delle imposte	343.422	318.044	8,0%
Imposte sul reddito di esercizio (-)	- 184.443	- 172.000	7,2%
Utile dell'esercizio	158.980	146.044	8,9%

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA COOPERATIVA: LE ATTIVITA'

La cooperativa detiene un patrimonio in terreni e fabbricati (le immobilizzazioni) valorizzato in bilancio a 31,47 milioni di euro al netto dei fondi di ammortamento (il valore di mercato è stimabile presumibilmente ad un valore doppio a quello contabilizzato).

Vanta crediti verso i soci per Q.C.I. rateizzate e per canoni arretrati per 623.686 euro, oltre a 119.595 euro di crediti tributari e crediti vari. Disponeva a fine anno di liquidità per 2,2 milioni di euro, derivante dalla erogazione anticipata di mutui a lungo termine accesi nel 2017 e nel 2018, per costituire la provvista necessaria a finanziare il programma di manutenzioni straordinarie dei fabbricati.

ATTIVO	2018	2017	Var%
--------	------	------	------



▪ Immobilizzazioni (terreni, fabbricati e manutenzioni pluriennali)	31.470.649	31.508.582	-0,1%
▪ Attivo circolante (crediti vs soci e disponibilità liquide)	3.116.410	1.133.494	174,9%
- Crediti vs soci (canoni da versare)	124.907	129.214	-3,3%
- Crediti vs soci (QCI da versare)	498.779	518.456	-3,8%
- Crediti tributari e altri crediti	119.595	102.646	16,5%
- Disponibilità liquide	2.125.179	383.178	454,6%
▪ Ratei e risconti	106.292	32.057	231,6%
A) TOTALE ATTIVO	34.693.351	32.674.133	6,2%

LE PASSIVITA'

Il **patrimonio netto** della cooperativa ammonta a 12,28 milioni di euro ed è rappresentato **dal capitale sociale** e dalle **riserve indivisibili** costituite con gli utili degli esercizi precedenti e con i contributi a fondo perduto ottenuti per la costruzione degli immobili. Ha accantonato fondi per far fronte alle manutenzioni straordinarie nei fabbricati e negli alloggi oltre a rischi fiscali e legali per oltre 1 milione di euro (tra questi sono compresi 124.000 euro accantonati per far fronte al rischio di soccombenza nel proseguimento della causa Carife).

Per la costruzione e manutenzione dei fabbricati la cooperativa ha accumulato **debiti verso le banche, verso i soci e vs. la Regione E.R. per complessivi 20,5 milioni di euro** utilizzati per la costruzione degli immobili.

Tra questi segnaliamo in particolare il debito vs. la Regione E.R per contributi agevolati da restituire a lungo termine (3 milioni), il debito vs. i soci per le QCI versate (6,6 milioni) da restituire al momento del rilascio alloggi. I **debiti verso il sistema bancario** per il residuo dei mutui accesi per la costruzione e manutenzione degli immobili ammonta a 10 milioni (incrementati complessivamente di 1,3 milioni rispetto all'anno precedente). Si segnala in particolare che nel 2018 sono stati stipulati nuovi mutui a lungo termine a 15/20 anni che sono serviti sia per costituire le provviste finanziarie necessarie a finanziare il piano di manutenzioni oltre che per estinguere anticipatamente 6 mutui aventi scadenze a breve termine e tassi di interesse più onerosi. Da rimarcare tuttavia che la situazione finanziaria della cooperativa nel complesso si presenta oggi molto più solida rispetto agli anni precedenti non avendo più debiti a breve termine vs. le banche per scoperti di conto corrente e affidamenti, **ma solo finanziamenti a lungo termine.**

L'unico indebitamento a breve termine rimasto in essere è il debito vs. i soci per prestito sociale (pari ad € 786.875 in aumento rispetto al 2017), garantito da liquidità vincolata in ottemperanza al nuovo Regolamento quadro emanato dalla Lega Nazionale delle cooperative e mutue. A questo proposito ricordiamo che sarà convocata nei prossimi mesi una assemblea per adeguare il nostro regolamento del prestito sociale alle nuove direttive.

PASSIVO	2018	2017	Var%
▪ Patrimonio netto, di cui:	12.277.740	12.137.372	1,2%
- Capitale sociale	441.605	400.532	10,3%
- Riserve	11.677.155	11.590.796	0,7%
- Utile dell'esercizio	158.980	146.044	8,9%
▪ Fondi per rischi ed oneri	1.006.391	734.061	37,1%
▪ Trattamento di fine rapporto subordinato	61.862	57.119	8,3%
▪ Debiti di cui:	21.274.460	19.660.597	8,2%
- Debito Vs soci (c.to finanziamento Qci)	6.645.684	6.597.986	0,7%
- Debito Vs. Soci (c.to prestito sociale)	786.875	620.093	26,9%
- Debito vs Banche	10.085.333	8.784.202	14,8%
- Altri debiti (Contributi Regione, debito vs. soci a credito e altri)	2.995.826	3.012.544	-0,6%
▪ Ratei e risconti	72.898	84.983	-14,2%
B) TOTALE PASSIVO	34.693.351	32.674.132	6,2%

IL BILANCIO DI RESPONSABILITA' SOCIALE (sintesi)

Anche quest'anno presenteremo un "Bilancio di responsabilità sociale" della cooperativa Castello, di cui forniamo in occasione di questa assemblea una breve sintesi.

Come è noto, il Bilancio di responsabilità sociale è uno strumento che guarda oltre al semplice risultato economico, puntando l'attenzione sui valori ed obiettivi identitari della cooperativa e sulle attività, sull'impiego delle risorse e soprattutto sulle ricadute che le decisioni prese hanno nei confronti dei soci, del territorio e della comunità di riferimento.

La Mission

Il CDA nel 2018 ha attuato l'oggetto e la missione sociale della cooperativa perseguendo prioritariamente i seguenti obiettivi:

- A) Generare un positivo impatto sociale creando e distribuendo valore per i soci
→ (erogazione di un ristorno collegato allo scambio mutualistico)
- B) Salvaguardare il patrimonio abitativo in un'ottica intergenerazionale e di sostenibilità ambientale, investendo in manutenzioni ordinarie e straordinarie per il risparmio energetico **la quota più importante del valore prodotto.**
→ (Attuazione del Programma straordinario di manutenzioni 2017-2021).

(Da segnalare che la realizzazione di questo programma di manutenzioni straordinarie **non prevede aggravii di canone per i soci assegnatari**, trovando copertura economica nei fondi già accantonati per l'ammortamento e la manutenzione dei fabbricati).

La Vision

La composizione anagrafica della nostra base sociale dovrà orientare in prospettiva la nostra proposta non solo nella **progettazione di servizi tesi ad aumentare il benessere abitativo**, ma anche nella **riprogettazione di spazi comuni aperti alla collettività nei quali integrare servizi abitativi e servizi sociali**. Convinti come siamo che per contrastare il degrado delle periferie occorra ricreare le condizioni per una nuova e vera qualità urbana.

I numeri della cooperativa Castello

1. Il patrimonio abitativo

Dopo la fusione con il Consorzio Servizi Urbani la cooperativa Castello dispone oggi di **731 appartamenti** distribuiti in **24 complessi condominiali** in diversi comuni e località della Provincia:

- 610 nel Comune di Ferrara
- 50 a Comacchio
- 29 a Porto Garibaldi
- 42 nel Comune di Copparo, distribuiti tra Tamara e Coccanile.

Tipologia e localizzazione degli alloggi

Gli appartamenti sono di diversa tipologia: monolocali, bilocali due e tre letto; con metrature che variano tra i 40 e i 91 mq.

La cooperativa dispone inoltre di **19 locali ad uso ufficio o attività commerciale** nel quartiere Barco, tra i 40 e i 130 mq, locati ad associazioni o piccole imprese di servizi, oltre a 1 locale ad uso farmacia nel nuovo quartiere Raibolosa a Comacchio.

Valore del patrimonio abitativo

Il **valore complessivo** del patrimonio abitativo della Castello, basato sul **costo residuo degli immobili al netto degli ammortamenti**, ammonta a € **31,5 milioni**, con un valore di mercato stimato sulla base di perizie effettuate da istituti di credito in almeno 55 milioni.



Valore del patrimonio abitativo	
Costo storico dei fabbricati + manutenzioni pluriennali	€ 39.707.541
Fondi di ammortamento	€ 8.261.404
Valore residuo al netto degli ammortamenti	€ 31.446.137
Valore di mercato (stima)	€ 55.000.000

2. La base sociale

La Castello associa complessivamente **1.001 soci** così suddivisi:

Tipologia Soci	
Soci assegnatari	714
Soci con prenotazione	23
Soci semplici persone fisiche	257
Soci persone giuridiche	7

Genere	
maschi	452
femmine	542

Nazionalità	
soci italiani	952 (95%)
soci stranieri	49 (5%)

I soci stranieri provengono in prevalenza da Ucraina, Romania e Moldavia, e svolgono attività di collaborazione familiare, assistenza agli anziani e prestazioni generiche di manodopera.

La Castello associa nella sua compagine sociale anche 7 tra cooperative sociali ed associazioni oltre ed un socio finanziatore (Fondo mutualistico cooperativo – Coopfond).

3. Le aree di attività della Castello

La Castello svolge tre attività principali, cui corrispondono processi e funzioni aziendali specifiche:

- Gestione dei soci e delle assegnazioni
- Ufficio tecnico per manutenzione degli alloggi e dei fabbricati:
- Amministrazioni condominiali dei fabbricati:

3.1 L'attività dell'ufficio soci nel 2018

Nel 2018 sono state predisposte con accertamento dei requisiti per l'avvio al Cda di 51 domande di ammissione a socio. Sono state predisposte 44 domande di dimissione e 7 esclusioni.

Alla fine del 2018 erano ancora iscritti in lista di attesa 30 soci che avevano già versato la quota di prenotazione.

Movimentazione soci	
Domande di adesione alla cooperativa	51
Domande di dimissione	44
Esclusioni da socio	7
Soci in attesa di assegnazione (prenotati)	30

L'ufficio soci ha provveduto a riassegnare nel 2018 ad altrettanti soci 43 alloggi, di cui 8 in mobilità e 6 in voltura da familiari deceduti o separati. Oltre agli alloggi si è provveduto al ripristino ed all'assegnazione di un negozio. Sono state effettuate inoltre riassegnazioni di 18 posti auto/moto e cantine

Movimentazione alloggi	
Alloggi rilasciati	40
Alloggi riassegnati	43 (di cui 6 arredati)
di cui:	
- Per mobilità	5
- Per voltura da familiari deceduti o separati	6
Alloggi vuoti da assegnare	17 (erano 23 nel 2017)
Posti auto/moto/cantine riassegnati	18

La Gestione delle morosità

Nel 2018 sono stati spedite ai soci assegnatari in ritardo nei pagamenti dei canoni **309 lettere di sollecito**, e avviate 3 nuove pratiche legali per il recupero delle morosità. Nel corso dell'anno, al termine di azioni legali, sono stati eseguiti 2 sfratti esecutivi.

L'autofinanziamento sociale

L'ufficio amministrativo in collaborazione con l'Ufficio soci cura inoltre **la gestione del prestito sociale** predisponendo e aggiornando i libretti di autofinanziamento.

Al 31 dicembre i libretti di autofinanziamento della cooperativa erano 150, con una giacenza media di € 5.000 per libretto.

3.2 Attività dell'Ufficio Tecnico: La manutenzione degli alloggi e dei fabbricati

Le attività di gestione delle manutenzioni nei fabbricati e negli alloggi sono affidate all'Ufficio Tecnico della cooperativa che si occupa anche della stesura dei contratti con le imprese di costruzione ed impiantistiche e del coordinamento dei professionisti incaricati della progettazione e direzione dei lavori, dell'adeguamento normativo degli impianti oltre a rispondere alle emergenze.

Gli interventi di manutenzione sugli alloggi nel 2018

Come prassi ormai consolidata da molti anni, gli alloggi vengono ripristinati prima della riassegnazione. In questo modo la cooperativa provvede a rigenerare nel tempo lo standard qualitativo degli alloggi preservandone il valore per le generazioni future. Basti pensare che negli ultimi 20 anni il numero degli alloggi ripristinati è stimato in oltre 330, per una spesa complessiva di circa 2 milioni di euro.

Nel solo esercizio 2018 sui 32 alloggi riassegnati sono state effettuate le seguenti manutenzioni, per una **spesa complessiva di € 237.200**:

Tipologia interventi manutentivi negli alloggi riassegnati	n. alloggi	Spesa
Ristrutturazione completa (pavimenti, infissi, sanitari, imp. Elettrico ecc.)	6	119.000 €
Tinteggiatura + impianti	9	50.750 €
Tinteggiatura	17	67.450 €
Totale interventi manutentivi negli alloggi	32	237.200 €

Chiamate e segnalazioni di guasti

Una parte importante dell'attività dell'Ufficio tecnico della cooperativa riguarda il presidio quotidiano delle emergenze e delle segnalazioni di guasti nei fabbricati e negli alloggi.

Nel 2018 l'Ufficio tecnico ha risposto a 244 chiamate e segnalazioni di guasti nei fabbricati e negli alloggi, di cui risolte 199, ancora da evadere, o in fase di risoluzione 45.

L'avanzamento del Programma di manutenzioni straordinarie 2017-2021

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 agosto 2017 aveva approvato un **Programma di manutenzioni straordinarie** per il periodo 2017-2021.

Il Programma, oltre ad altri interventi minori, prevede la realizzazione di ascensori nei fabbricati di Tamara e Malborghetto, l'adeguamento normativo degli ascensori montacarichi nei fabbricati del Doro e la graduale sostituzione di 40 caldaie a condensazione con relativa sistemazione delle canne fumarie ormai obsolete in diversi plessi condominiali a Ferrara e Porto Garibaldi.

Grazie ai finanziamenti già ottenuti, **nel 2018 si è completata la realizzazione dei cappotti in due grandi plessi condominiali di via Allende** a Ferrara e altri 4 interventi saranno completati nel 2019 e nel 2020. L'ammontare delle spese per interventi di manutenzioni straordinarie nei fabbricati nel **2018 è di oltre 600.000 euro oltre alle manutenzioni effettuate negli alloggi.**



Tre nuovi alloggi a Comacchio

All'Ufficio tecnico è affidata anche la gestione del cantiere per la realizzazione di tre alloggi nel quartiere Raibosola a Comacchio, da destinare all'assegnazione in proprietà a costi convenzionati con il Comune. Il cantiere è stato aperto nel mese di ottobre 2017, ed è previsto il termine lavori entro il 2019, con consegna dei primi alloggi entro l'estate. Gli alloggi saranno proposti ai soci interessati sia in vendita sia con la formula dell'assegnazione a proprietà indivisa o patto di futura vendita.

3.3 Le amministrazioni condominiali dei fabbricati

Un'importante attività svolta dagli uffici amministrativi della cooperativa riguarda l'amministrazione condominiale dei fabbricati di maggiori dimensioni.

Nell'ambito di questa attività vengono predisposti, in collaborazione con i Comitati di gestione, i **bilanci preventivi e consuntivi** di 8 plessi condominiali e di 485 soci assegnatari con la rendicontazione dei consumi idrici ed energetici individuali (nel caso di riscaldamento centralizzato) e delle spese condominiali comuni.

L'ufficio amministrativo cura inoltre la contabilità della coop Tre Ponti di Comacchio e delle spese condominiali relative ai suoi 60 soci.

I plessi condominiali di minori dimensioni a Comacchio e a Porto Garibaldi, o quelli di Ferrara in cui oltre ad alloggi della cooperativa sono presenti anche alloggi in proprietà privata, sono generalmente affidate in gestione ad amministratori condominiali esterni.

I dipendenti e i collaboratori

Nell'organizzazione della Castello si contano:

- 2 quadri direttivi in amministrazione (part time)
- 1 funzionario (geometra) nell'ufficio tecnico (tempo pieno)
- 3 dipendenti amministrativi (Part time 90%)

Il nuovo organigramma affida un importante ruolo di coordinamento tra le problematiche abitative dei soci assegnatari e la direzione della cooperativa ai **Comitati di Gestione** dei fabbricati, che spesso svolgono un lavoro oscuro, non apprezzato ma fondamentale per migliorare il senso del bene comune.

I Comitati di gestione e i rappresentanti di fabbricato

La manutenzione, gestione e amministrazione delle parti e impianti comuni, nonché la sorveglianza del plesso sono effettuate nel rispetto di quanto deliberato dal **Consiglio di amministrazione** da un **Comitato di gestione** formato da Soci assegnatari, da eleggersi fra tutti i Soci che si sono resi disponibili per ogni fabbricato.

Il Comitato di gestione sociale

L'insieme dei comitati di gestione e dei rappresentanti di fabbricato costituisce il **Comitato di gestione sociale** della cooperativa. È un organismo di autogestione che integra e affianca il Consiglio di Amministrazione nella gestione dei regolamenti d'uso dei fabbricati, nella individuazione delle priorità nei programmi di manutenzione straordinaria da sottoporre al Cda, nella promozione dell'attività associativa, culturale e ricreativa dei soci.

Assemblee e riunioni generali

Nel 2018 in cooperativa si sono tenute due assemblee generali una per l'approvazione del Bilancio di esercizio partecipata da 114 soci tra presenti e deleghe e una in occasione della presentazione del Bilancio di responsabilità sociale 2017. Oltre a queste si sono tenute circa 30 assemblee di fabbricato con una presenza media pari al 15% degli assegnatari.

Sono state convocate 3 riunioni generali dei Comitati di gestione sociale per la presentazione e valutazione dei programmi di manutenzione e la rendicontazione del loro stato di avanzamento.



La responsabilità sociale della cooperativa

I rapporti col terzo settore e le attività sociali

Essere responsabili nei confronti dei propri soci e del proprio territorio significa in primo luogo essere capaci di **generare un valore** per i propri soci, misurabile economicamente (il valore aggiunto), ma anche di produrre un valore per la comunità di riferimento della cooperativa misurabile in termini di ricaduta sul tessuto sociale. Attorno alla cooperativa vi sono soggetti a cominciare dagli stessi soci, che esprimono bisogni, vincoli ed esigenze. Sono i cosiddetti **“portatori di interesse”** o **“stakeholder”**.

Con questi soggetti la cooperativa ha stabilito vari rapporti di scambio e cooperazione ma in particolare, da diversi anni, la Castello ha ampliato i suoi orizzonti culturali e la sua missione avviando con la **cooperazione sociale** un'importante collaborazione, mettendo a disposizione locali e alloggi in cui sono ospitati stranieri richiedenti asilo e alloggi protetti con minori e portatori di handicap, in un'ottica di integrazione socialmente gestita.

Soci persone giuridiche	Attività svolte in collaborazione con Castello
Coop sociale Airone	➤ gestione di un alloggio assistito per giovani donne con minori vittime di sfruttamento e violenza
Associazione Viale K	➤ sperimentazione di un progetto a carattere ambientale e di sostenibilità nel recupero di materiali plastici da avviare al riciclo
Associazione Casa e Lavoro	➤ gestione di due alloggi per soggetti fragili inseriti in percorsi di addestramento lavorativo, funzionali al recupero di autonomia gestionale e relazionale
Coop di abitazione Tre Ponti	➤ cooperativa indivisa di Comacchio cui Castello gestisce contabilità ed amministrazione

La vita sociale della cooperativa

Promozione sociale e culturale

La cooperativa, già da qualche anno, contribuisce a sostenere l'attività di promozione culturale del **Circolo Culturale Doro**, molto attivo nell'organizzazione di eventi, dibattiti e conferenze nel quartiere Doro. Alcuni locali della cooperativa in zona Barco e in Ippolito Nievo sono stati messi a disposizione dei soci per agevolare socialità e ricreazione dei soci residenti, come corsi di informatica di base, corsi di ginnastica dolce, corsi di cucito, due biblioteche con zona lettura, rassegne cinematografiche.

Incontri e cene conviviali con la popolazione e le associazioni del quartiere

Per creare momenti di incontro ed eventi a favore della comunità e per favorirne la coesione sociale, la cooperativa ha partecipato attivamente al percorso **Community Lab-Porte aperte** del Comune di Ferrara. In quest'ottica la cooperativa ha favorito, tra la propria base sociale, la costituzione di associazioni di promozione culturale come **“Cittadinanza attiva”** e **“Gruppi di Controllo di vicinato”**.

Campagne di prevenzione della salute

In collaborazione con AFM Farmacie Comunali di Ferrara e Anied Associazione Nazionale Endocrinologici e Diabetologi, da due anni la cooperativa ha promosso una campagna di prevenzione e controllo di glicemia e valori di colesterolo attraverso misurazioni mensili effettuate sui soci residenti e aperte alla popolazione esterna del quartiere.

Sono 141 le persone monitorate nei locali messi a disposizione dalla cooperativa alla presenza di personale specializzato.



Campagne per la sostenibilità ambientale

Nel 2018 la cooperativa ha avviato una importante sperimentazione di carattere ambientale e di sostenibilità in collaborazione con l'Associazione Viale K per la raccolta ed il recupero di materiali plastici e di oli alimentari usati, da avviare al riutilizzo e riciclo.

L'Associazione di promozione sociale "Intorno a Te" e lo sportello "Punto servizi Solidali"

Nell'estate del 2018 il CDA della Castello ha deciso di svolgere un'indagine multidisciplinare sui soci attraverso l'elaborazione di un questionario per indagare aspetti anagrafici, di gradimento, di comunicazione e di fabbisogno di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari. I risultati di questa indagine sono stati presentati in concomitanza alla presentazione del bilancio di responsabilità sociale 2017, e hanno consentito la progettazione di una nuova associazione di volontariato e promozione sociale "L'Associazione Intorno a Te" che ha inaugurato nell'aprile di quest'anno lo sportello di servizi "Punto Servizi Solidali".

Di cui diamo illustrazione nel seguito di questa presentazione.

L'esperienza di questi primi nostri 40 anni ci permette di portare in dote la nostra competenza immobiliare e manutentiva e una visione di sostenibilità negli interventi sia ambientali sia urbanistici utili a ricreare condizioni di nuova e vera qualità urbana, che incontra quello di cui noi andiamo sempre più fieri: **sempre meno e solo «abitanti», sempre più «solida comunità di persone».**