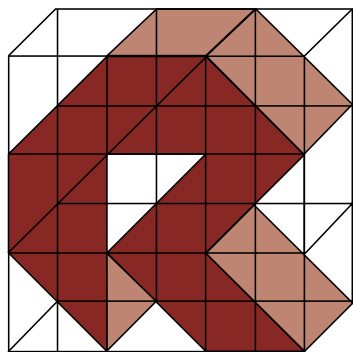




Tribuna dei Soci

anno
XXXVI
giugno-agosto
2009
Supplemento
al n.4

BILANCIO SOCIALE 2006-2008



Domenica 22 marzo 2009, Cappella Farnese.
Celebrazione del 125° di fondazione.



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

*Società Cooperativa con sede legale in Bologna – Via Farini, 24
Costituita il 23 marzo 1884 con rogito Dr. Riccardo Baravelli
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale n. 01099010371
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. A 114154 dell'Albo Cooperative a mutualità prevalente*

www.cooprisanamento.it

Bilancio sociale 2006 – 2008

Presentazione del bilancio sociale

La redazione del presente documento nasce dalla volontà del Consiglio d'Amministrazione di fornire ai soci, ai non soci ed alle Istituzioni un rendiconto immediato e realistico, finalizzato ad illustrare, in maniera efficace, i risultati dell'attività gestionale della Cooperativa verificando il perseguimento ed il raggiungimento degli scopi sociali; individuando quegli indicatori (*strategie, progetti ed obiettivi*) che consentano di migliorare il valore aziendale, sociale ed economico.

La cadenza triennale consente di avere un parametro più significativo dell'attività complessiva della Risanamento che, essendo prevalentemente di servizio ai soci, necessita di tempi di verifica sufficientemente lunghi.

La ricerca di un'efficienza aziendale, in una società in continua evoluzione produttrice di nuovi bisogni e di nuove esigenze, non può essere estranea alle attese dei soci ed è sul grado di soddisfazione di queste attese che si misura l'efficacia imprenditoriale della Cooperativa.

Si auspica per il presente documento la massima diffusione e visibilità, affinché tutti i soci e gli operatori economici possano prendere cognizione della complessità della nostra organizzazione e dei valori storici di solidarietà sui quali è improntata la nostra missione quotidiana.

Il Consiglio d'Amministrazione

La nostra storia

Alla fine dell'anno 1879 alcuni operai della Manifattura Tabacchi proposero di costituire una società che avesse la finalità di costruire case salubri da vendere agli operai. Questa esigenza era ben presente alla Società Operaia di Bologna, fondata nel 1860, che decise di occuparsi del problema in maniera concreta all'inizio del 1881, allorché il suo presidente, Luigi Benfenati, pensò di coinvolgere molti cittadini per portare avanti il progetto proposto dai lavoratori della Manifattura. Fu costituito un comitato promotore che incaricò una commissione di 25 componenti che, a sua volta, nominò presidente Luigi Benfenati, vice l'avv. Alberto Pondrelli, cassiere il rag. Enrico Forlai, segretario il cav. Enrico Zironi. Il comitato promotore decise di istituire tre sottocommissioni composte da note personalità con competenze sui vari settori da approfondire.

Il 17 giugno 1881, la Società Operaia, con soddisfazione, poté prendere atto di un elenco di adesioni confortante che fece registrare ben 98 nomi di cittadini, fra cui non pochi quelli illustri, a partire da Giosue Carducci, Aurelio Saffi, Quirico Filopanti, Alfonso Rubbiani ed il suo *nemico* Giuseppe Ceri.

Si svolsero le previste assemblee e fu finalmente possibile procedere alla costituzione della **"Società anonima Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per gli operai in Bologna"**. L'atto costitutivo fu sottoscritto domenica 23 marzo 1884 nella residenza della Società Operaia, in Via Marsala 31, davanti al notaio Riccardo Baravelli.

Il 6 settembre 1884 si tenne la prima seduta del Consiglio d'Amministrazione che era così formato: presidente conte Francesco Massei, vice presidente rag.

Enrico Forlai (della Società Operaia), economo Ercole Bortolotti, segretario avv. Pietro Mariotti, vice segretario ing. Francesco Boriani, consiglieri conte Nerio Malvezzi, marchese Tommaso Boschi, ing. Giuseppe Lambertini, sindaco rag. Annibale Tovoli. Nel corso di questa prima seduta fu deciso di fissare la sede provvisoria presso i locali della Società Operaia Maschile di Via Marsala, 31 e di avvalersi, sempre provvisoriamente, della tesoreria della Società Operaia affidandole in custodia le quattro ricevute della Cassa di Risparmio che ammontavano a lire 13.490.

Nel 1885, dopo aver perfezionato il rogito d'acquisto di un terreno fuori Porta S. Isaia, i tecnici della Cooperativa si misero immediatamente al lavoro per approntare i progetti per l'urbanizzazione dell'area, compreso un bagno pubblico che il Comune intendeva costruire. Il progetto fu approvato ed immediatamente sottoposto al Comune perché lo inserisse nell'attuazione del Piano Regolatore.

L'avvio dell'attività della Risanamento non fu semplice e, anzi, si dimostrò *in salita*: durante una seduta del Consiglio d'Amministrazione, nel gennaio del 1885, il presidente disse:

"Venendo ora a darvi notizia delle nostre finanze dobbiamo comunicarvi che i soci sono n. 137 per 511 azioni, il che importa un capitale sociale di lire 25.750. e non è senza un'impressione di sconforto che noi siamo andati noverando i pochi azionisti ed abbiamo veduto il poco o nessun interesse destato dal sorgere della nostra istituzione, sconforto reso maggiore dal confronto dello splendido esito che in una città a noi vicina ha ottenuto di recente Società consimile".

Ma lo sconforto fu anche pungolo per proseguire nella strada intrapresa: il 9 agosto 1885 fu il giorno tanto atteso della posa della prima pietra della casa *tipo Bortolotti*, fuori Porta S. Isaia.

In vista dell'avvenimento occorreva dar corso alla gara d'appalto per i lavori e decidere se costruire prima le case da porre in vendita o quelle da offrire in affitto. Circa la tipologia degli appartamenti si fece riferimento alle schede predisposte da Ercole Bortolotti. Le ultime decisioni furono prese nel corso della seduta del 31 luglio 1885: i soci ingegneri Boriani e Lambertini furono incaricati di studiare l'ubicazione della prima costruzione in modo tale che essa non risultasse d'intralcio



a possibili variazioni urbanistiche, dal momento che ancora non era dato sapere se si sarebbe costruito il bagno pubblico del Comune, stante il suo continuo silenzio in argomento. Si deliberò, quindi, di affidare la costruzione *alla Società di residenza e Cooperativa fra i muratori di Bologna e Provincia*, presieduta dal cav. Enrico Zironi, che aveva avanzato la proposta più vantaggiosa.

Osservando il capitolato di spesa si può notare come i materiali fossero tutti di prima qualità. Infine, si decise d'invitare alla cerimonia del 9 agosto il Prefetto ed il Sindaco e di chiedere a quest'ultimo di porre la prima pietra.

Un rafforzamento, anche morale e politico, giunse quando, su interessamento di Marco Minghetti, il Re acconsentì alla conversione delle sue azioni della *Società per la ricostruzione di case per i poveri* del 1861, in quelle della Cooperativa Risanamento. Quella Società, infatti, aveva costruito le prime case popolari ma l'esperienza si rivelò disastrosa dal punto di vista finanziario, provocando la decisione di sospendere ogni attività e di procedere alla vendita di quanto costruito.

Dopo la risposta affermativa della Casa Reale, il 17 luglio 1885 si tenne, presso i locali della Cassa di Risparmio, l'assemblea generale dei vecchi soci di quella Società, presieduta dal conte Agostino Salina, che *"si compiace che un'altra Società stia tentando l'impresa e sprona gli azionisti a convertire i propri titoli in quelli della nuova Società"*. Annunciò, inoltre, che *"la Cassa di Risparmio rinuncia a qualsiasi suo diritto di rivalersi sul capitale della disciolta Società"*. Pertanto, nel momento in cui l'assemblea dichiarava estinta la Società fondata nel 1861, si sanciva l'acquisto dalla Cooperativa Risanamento di *"tante azioni di lire 50 cadauna quante ne occorran per assegnarne 4 per ogni azione primitiva posseduta dai privati, i quali acconsentirono al cumulo degli interessi per tutto il 1876, e ciò in corrispettivo della mezza azione che a loro compete"*.

Dal giorno 1 agosto 1885 divenne effettiva ed efficace la conversione delle azioni a favore della Cooperativa Risanamento che dall'operazione ricavò, oltre ad un incremento azionario, un indubbio prestigio, rinsaldando ancor più il rapporto con la Cassa di Risparmio. Nel 1887 erano già completate le prime costruzioni ed il Presidente, oltre che rallegrarsi per il nuovo insediamento, annunciò il proposito di risanare alcuni vecchi e cadenti stabili di Via del Pratello:

"chi di voi si sia recato fuori Porta S. Isaia in questi ultimi tempi avrà visto coi propri occhi, sorto dal terreno acquistato e con lodevole sollecitudine, un vasto corpo di fabbricati che fa bella mostra di sé. In esso, col prossimo 8 maggio, troveranno collocamento ben 28 famiglie, otto delle quali proprietarie di altrettante piccole case acquistate per lire 3.900 e lire 5.400 rispettivamente, da pagarsi in 25 anni a rate trimestrali di lire 61,88 per le prime e di lire 85,68 per le seconde; le altre 20 famiglie quali conduttrici di altrettanti quartieri il di cui affitto annuo varia dalle lire 60 alle lire 200. E i primi passi mossi in questa azienda sembrano a noi non disprezzabili. Alla piccola casetta acquistata nel maggio 1886 in Via Pratello ai nn. 88 e 90, altra se ne è aggiunta attigua, le cui condizioni di insalubrità e decenza non erano certamente dissimili dalla prima. Coll'8 maggio prossimo, sgombrare dagli attuali inquilini, se ne effettuerà l'atterramento e, sull'area disponibile, all'incirca di mq. 250, si erigeranno due casette, una sulla strada l'altra nell'interno, capaci di almeno 6 famiglie per ognuna (...). Più oltre non si è andati perché le risorse sono finite".

Nel 1889, anno in cui divenne legge di Stato il Piano Regolatore Generale del Comune di Bologna, lo stesso Comune concesse gratuitamente alla Cooperativa Risanamento 15.000 mq. di terreno edificabile negli ex Orti Garagnani (Via Milazzo, Via Cairoli, Via F.lli Rosselli).

Nel 1892 l'Esposizione Nazionale di Palermo attribuì la medaglia d'oro alla Cooperativa Risanamento. L'anno successivo la Risanamento si diede i primi organi di territorio formati da soci.

Nel 1896 la Cooperativa affittò le prime 5 botteghe che furono assegnate all'Unione Cooperativa Bolognese, ad una farmacia, ad una rivendita di carne di pollo ed agnello e ad un noleggio di velocipedi; in gennaio fu concessa l'ultima bottega per la rivendita di sapone,





candele e pellami. Furono escluse le rivendite di vino. Finalmente, nel 1897, la Cooperativa riuscì, nelle case fuori Porta S. Isaia, a portare *il rubinetto dell'acqua dentro ogni portone delle abitazioni* e fu inviata una lettera circolare agli inquilini per informarli della possibilità di fornire gas nelle abitazioni.

Fu deciso, nel 1900, di collocare su tutti i palazzi della Cooperativa, un cartello con il nome della Cooperativa stessa; nel corso del medesimo anno la Risanamento ottenne la medaglia d'oro all'Esposizione d'Igiene di Napoli e la medaglia d'argento all'Esposizione Universale di Parigi. In quegli anni furono realizzate anche le prime lavanderie.

Un forte impulso all'edilizia popolare fu dato dalla *Legge Luzzatti* del 1903.

Il 31 gennaio 1906 avvenne una svolta nella storia dell'edilizia popolare e dello sviluppo urbano di Bologna: il Consiglio Comunale di Bologna diede vita all'Istituto Autonomo Case Popolari.

La Cooperativa decise di apportare modifiche allo Statuto: le nuove disposizioni prevedevano lo sfratto dopo tre mesi di mancati pagamenti. Inoltre era previsto che, alla morte del socio intestatario del contratto d'affitto, solo al coniuge ed ai figli minorenni spettasse il diritto di proseguire nell'affitto.

Nel 1919 vi fu la prima presidenza di Francesco Zanardi, l'amato *Sindaco del pane*: in quel momento erano 525 gli appartamenti affittati. Sotto la presidenza Zanardi iniziò la prassi di finanziare vacanze estive in colonia per i bambini, figli di soci, bisognosi di cure.

Dal 1923 si ebbero le prime sopraelevazioni di stabili (Via A. Costa). Dal 1930 furono decise concessioni di borse di studio agli studenti poveri e meritevoli; l'anno successivo si organizzarono le prime gite sociali e, nel 1935, fu avviata la Befana per i bambini, che si protrasse per 40 anni, e le borse di studio per gli studenti

meritevoli, figli di soci.

Finita la guerra, nel 1946, fu di nuovo nominato presidente Francesco Zanardi: i bombardamenti aerei avevano completamente distrutto 111 appartamenti, 2 bagni sociali e 3 lavanderie. Altri 27 appartamenti erano gravemente danneggiati e 837 lievemente danneggiati. In complesso erano 174 le famiglie di soci senza casa. Iniziò la ricostruzione e, in meno di 10 anni, il patrimonio immobiliare fu risanato ed ampliato: gli appartamenti raggiunsero il numero di 1.300, oltre a 32 negozi, ed i soci toccarono quota 5.000.

Nel 1955, per poter contare su risorse di autofinanziamento, fu istituito il risparmio sociale.

Il 17 ottobre 1961, sotto la presidenza di Giorgio Bonetti, vi fu l'inaugurazione della nuova sede di Via Farini, 24.

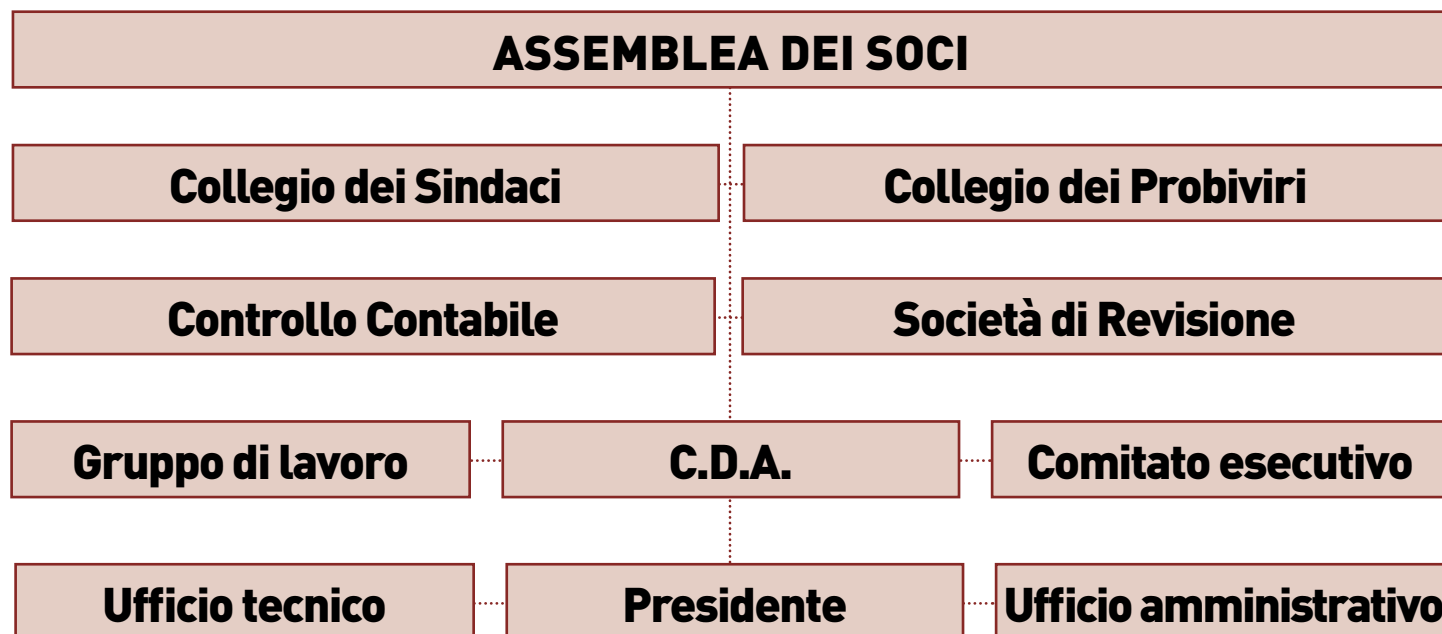
Negli anni '60 si avviò la stagione dei PEEP che vide la Risanamento protagonista, col risultato di ampliare notevolmente il patrimonio abitativo. Finita quella stagione, le difficoltà per la Risanamento per ottenere aree e finanziamenti crebbero lustro dopo lustro: l'impulso all'acquisto della casa, che ha portato l'85% dei bolognesi a possedere la casa di proprietà, e l'assenza di iniziative legislative nazionali e regionali tese a facilitare la costruzione di case per l'affitto a prezzi equi, hanno determinato una fase di minore operatività costruttiva della Risanamento. In questi anni una particolare cura si è rivolta alla ristrutturazione del patrimonio ed ad un'attenta manutenzione, al fine di migliorare la qualità dell'abitare dei soci inquilini.

Alla svolta dei 125 anni di vita della Cooperativa, non pare che il problema di case in affitto sia superato; anzi. Per questo la Risanamento si è rinnovata ed opera per ricreare le condizioni per proseguire la sua missione a favore dei soci.

Forte di un passato che è già storia della nostra Città.



Assetto organizzativo e sociale



Assemblea dei soci

È il massimo organo istituzionale. Ad essa spettano le decisioni fondamentali per la vita della Cooperativa, tra le quali la nomina, ogni tre anni, del Consiglio d'Amministrazione, del Collegio Sindacale e del Collegio dei Probiviri.

I soci si riuniscono in Assemblea generale ordinaria almeno una volta all'anno per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre dell'anno precedente ed in Assemblea straordinaria secondo le norme previste dallo Statuto.

Consiglio d'amministrazione

È l'organo investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Cooperativa.

Dall'art. 21 dello Statuto: "È composto da quindici membri eletti dall'Assemblea e scelti fra i soci assegnatari e non, intendendosi per assegnatari tutti quei soci che, con diritto, abitano un appartamento della Cooperativa.

I consiglieri da eleggere sono sette per ciascuna categoria di soci; il quindicesimo eletto sarà colui che, fra i rimanenti, avrà ottenuto il maggior numero di preferenze indipendentemente dalla lista di appartenenza.

In caso di parità di voti sarà eletto il più anziano d'iscrizione nel libro dei soci".

Ai consiglieri spetta l'elezione del Presidente e del Vicepresidente ai quali è attribuita la rappresentanza legale della società (per quanto concerne il Vicepresidente limitatamente ai casi di assenza o impedimento del Presidente) e di eventuali consiglieri delegati.

Il Consiglio si riunisce, in media, 12 volte l'anno e delibera sulle materie demandate alla sua competenza dallo Statuto o dalla Legge.

Comitato esecutivo

Conformemente a quanto previsto dallo Statuto, il Consiglio attualmente in carica ha provveduto all'elezione del Presidente e del Vicepresidente e dei consiglieri delegati, provvedendo, anche, alla nomina di un Comitato esecutivo di cui fanno parte:

Sergio Mantovani	<i>Presidente</i>
Armando Guermandi	<i>Consigliere delegato</i>
Renzo Baccolini	<i>Consigliere</i>
Franco Nanni	<i>Consigliere</i>
Marco Poli	<i>Consigliere delegato</i>
Bruno Cesari	<i>Vicepresidente (invitato permanente)</i>

Gruppi di lavoro

In ottemperanza al disposto dell'art. 25, lett. j dello Statuto, il Consiglio ha inoltre provveduto alla costituzione dei seguenti Gruppi di lavoro:

Gruppo di lavoro cambio alloggio
Gruppo di lavoro Ufficio tecnico
Gruppo di lavoro rapporti coi soci
Gruppo di lavoro rapporti con le commissioni
Gruppo di lavoro cultura e tempo libero
Comitato di redazione di "Tribuna dei Soci"

Collegio dei Sindaci

È composto da tre membri effettivi e due supplenti, con mandato triennale.

Viene eletto dall'Assemblea dei soci e vigila sull'osservanza delle Leggi e dello Statuto.

In caso di parità di voti fra due o più candidati è eletto il più anziano d'età.

Collegio dei Probiviri

È composto da tre membri effettivi e due supplenti, con mandato triennale.

L'elezione dei suoi membri viene effettuata in occasione dell'Assemblea generale ordinaria di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre dell'anno precedente a quella convocata per l'elezione delle altre cariche sociali. In caso di parità di voti fra due o più candidati è eletto il più anziano d'età.

Lo Statuto attribuisce al Collegio dei Probiviri il compito di formulare le proposte per la composizione delle liste dei soci che si candidano a formare il Consiglio d'Amministrazione.

Controllo contabile

Il controllo contabile è esercitato da un revisore contabile o da una società di revisione.

L'incarico è conferito dall'Assemblea ed è di durata triennale.

Verifica la contabilità sociale, la corretta rilevazione delle scritture contabili e dei fatti di gestione.

Certificazione di bilancio

In conformità alla L. 59 del 31.1.1992 la Cooperativa è tenuta alla certificazione del bilancio alla quale provvede una società di revisione a seguito di incarico triennale conferito dall'Assemblea dei soci. Il procedimento di revisione valuta l'adeguatezza e la correttezza dei criteri contabili e la ragionevolezza delle stime effettuate.

Commissioni territoriali dei soci

Le Commissioni territoriali dei soci sono previste dallo Statuto al fine di favorire ancor più la partecipazione dei soci alla vita della Cooperativa. Sono elette in occasione dell'elezione del Consiglio e durano in carica per tre anni.

Sono quattordici, corrispondenti alla suddivisione per zone del territorio sul quale sono distribuiti gli immobili della Risanamento.

Con norme *ad hoc*, lo Statuto disciplina il funzionamento delle Commissioni, formate da un minimo di tre ad un massimo di sette componenti, indifferentemente assegnatari o non assegnatari, eletti ogni tre anni dai residenti delle varie zone.

Le Commissioni sono organi consultivi ed hanno, fra gli altri, il compito di proporre al Consiglio suggerimenti per la manutenzione del patrimonio sociale nonché quello di trasmettere al Collegio dei Proviviri i nominativi dei candidati a loro pervenuti per l'elezione del Consiglio d'Amministrazione. Lo Statuto prevede l'incompatibilità con la carica di Consigliere. L'art. 38 dello Statuto prevede che ogni singola Commissione provveda alla nomina del proprio responsabile il quale, assieme a tutti gli altri responsabili di zona, partecipa al Comitato di coordinamento nominando, al suo interno, il segretario ed il vicesegretario che restano in carica per un triennio.

Assetto istituzionale

CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

(eletto dall'Assemblea del 17 maggio 2008)

Sergio Mantovani	<i>Presidente</i>
Bruno Cesari	<i>Vicepresidente</i>
Arturo Arbizzani	<i>Consigliere</i>
Renzo Baccolini	<i>Consigliere</i>
Umberto Biondi	<i>Consigliere</i>
Gian Paolo Conti	<i>Consigliere</i>
Bruno Grandi	<i>Consigliere</i>
Armando Guermandi	<i>Consigliere</i>
Miria Landini	<i>Consigliere</i>
Riccardo Lolli	<i>Consigliere*</i>
Valeria Merighi	<i>Consigliere</i>
Franco Nanni	<i>Consigliere</i>
Marco Poli	<i>Consigliere</i>
Luciano Trombetti	<i>Consigliere</i>
Piero Villani	<i>Consigliere</i>

(* Riccardo Lolli, primo dei non eletti per la componente non assegnatari, è subentrato nel corso del 2007 al posto di Alessandro Marchesini che si è dimesso per motivi di lavoro)

COLLEGIO SINDACALE

(eletto dall'Assemblea del 17 maggio 2008)

Dott. Pier Michele Corvinelli	<i>Presidente</i>
Dott. Ermanno Monti	<i>Membro effettivo</i>
Dott. Giancarlo Schena	<i>Membro effettivo</i>
Dott. Alberto Battistini	<i>Membro supplente</i>
Dott. Stefano Osti	<i>Membro supplente</i>

COLLEGIO DEI PROBIVIRI

(eletto dall'Assemblea del 19 maggio 2007)

Avv. Mario Francia	<i>Membro effettivo</i>
Dott. Giuseppe Guaragnella	<i>Membro effettivo</i>
Avv. Giovanni Turroni	<i>Membro effettivo</i>
Avv. Mauro Montalbani	<i>Membro supplente</i>
Rag. Maria Nunzi	<i>Membro supplente</i>

CONTROLLO CONTABILE

(nominata dall'Assemblea del 17 maggio 2008)

Uniaudit S.p.A.

CERTIFICAZIONE DI BILANCIO

(nominata dall'Assemblea del 17 maggio 2008)

Uniaudit S.p.A.



Lo Statuto

Lo Statuto della Cooperativa, modificato nel corso del 2004, risponde alle esigenze di governo del sodalizio in modo da assicurare parità di diritti e di doveri a tutti i soci.

Essendosi nel frattempo evolute alcune situazioni sociali, si è ritenuto opportuno apportare precise modifiche nel testo base, così da adeguarlo sempre meglio alle nuove realtà.

Il testo elaborato col contributo di tutte le componenti attive della Cooperativa, sarà sottoposto al vaglio dell'Assemblea del 2009 che provvederà al suo *licenziamento*.

Codice Etico

Nella seduta del 27 settembre 2006 il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato l'assunzione del Codice Etico della Cooperativa Risanamento.

In esso sono contenuti tutti i principi di comportamento che debbono essere tenuti dagli Amministratori, dai dipendenti e da tutti i soci ed i collaboratori della Cooperativa.

Si divide in nove capitoli che trattano:

- 1) comportamento nella gestione degli affari; rapporti con la Pubblica amministrazione;
- 2) amministrazione societaria; utilizzo delle informazioni;
- 3) rapporti coi soci;
- 4) rapporti coi terzi;
- 5) tutela della dignità, della salute e della sicurezza dei lavoratori; tutela dell'ambiente;
- 6) D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 sulla disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche;
- 7) sistema di controllo interno;
- 8) comunicazione;
- 9) sanzioni.

Il testo del Codice Etico, reso pubblico su "Tribuna dei Soci" di dicembre 2006, è vincolante per tutti ed è portato a conoscenza di chiunque conferisca incarichi o contragga rapporti duraturi nel tempo con la Cooperativa.

I soci

Il patrimonio della Cooperativa non è costituito unicamente dagli immobili ma, ancor più e soprattutto, dai soci con la loro partecipazione ed il loro coinvolgimento diretto nella realizzazione dello scopo sociale.

Al 31.12.2008 gli aderenti alla Risanamento sono 9050, con un incremento costante registrato nei tre anni che qui si prendono in esame:

Anno	Entrati	Usciti	Totale
2006	226	808	8810
2007	261	108	8963
2008	287	200	9050

Quello che ci conforta è che oltre il 75% dei nuovi iscritti nel triennio 2006/2008 è compreso nella fascia d'età fra i 18 ed i 50 anni, come si evince dalla seguente tabella:

Nuovi iscritti 2006	226		
Dai 18 ai 30 anni	65	=	28,76%
Dai 31 ai 50 anni	96	=	42,46%
Dai 51 ai 65 anni	35	=	15,48%
Dai 66 agli 80 anni	22	=	9,73%
Oltre 80 anni	8	=	3,54%

Nuovi iscritti 2007	261		
Dai 18 ai 30 anni	64	=	24,52%
Dai 31 ai 50 anni	128	=	49,04%
Dai 51 ai 65 anni	41	=	15,71%
Dai 66 agli 80 anni	23	=	8,81%
Oltre 80 anni	5	=	1,91%

Nuovi iscritti 2008	287		
Dai 18 ai 30 anni	77	=	26,82%
Dai 31 ai 50 anni	140	=	48,78%
Dai 51 ai 65 anni	44	=	15,33%
Dai 66 agli 80 anni	23	=	8,02%
Oltre 80 anni	3	=	1,05%

Ciò significa, come noi da tempo andiamo dichiarando, che l'adesione alla Risanamento non deve essere vista come soluzione immediata ma come investimento futuro: una sorta di *assicurazione sulla casa* a medio-lungo termine.

Il ragionamento sui soci deve essere completato col dato degli assegnatari.

La loro età media è di 67 anni.

Questo ci impone, a maggior ragione, di fornire, nella ristrutturazione degli alloggi, che già ci vede operare con un'ottica sempre più attenta alla qualità verso tutti i nostri soci, una risposta efficiente in termini di sicurezza, servizi e qualità della vita, per favorire soprattutto le utenze più deboli.

Partecipazione assemblee

Come previsto dallo Statuto la Cooperativa convoca l'Assemblea generale ordinaria dei soci almeno una volta all'anno, per l'approvazione del bilancio.

L'Assemblea straordinaria è invece convocata solo in caso di modifiche statutarie o nelle altre occasioni strettamente contemplate dallo Statuto stesso.

È consuetudine del Consiglio d'Amministrazione incontrare, almeno una volta all'anno, i soci in apposite riunioni presso i vari insediamenti, d'intesa con le locali Commissioni soci.

	2006		2007		2008	
	Numero incontri	Presenze	Numero incontri	Presenze	Numero incontri	Presenze
Assemblee ordinarie	1	131	1	124	1	398
Incontri coi soci nei quartieri	14	252	14	349	14	344
Incontri specifici per apertura di cantieri	1 Borgo Panigale	36	1 Pilastro	76	1 Legnani	14
Incontri individuali coi soci Presidenza (Presidente e Vice)	65		80		88	
Gruppo di lavoro rapp. coi soci	9		11		4	
Ufficio tecnico	206		230		251	

Coinvolgimento dei soci – Tempo libero – Convenzioni

Nel corso del triennio 2006 – 2008 la Cooperativa ha promosso numerose iniziative culturali, sportive ed artistiche per coinvolgere i soci ed i cittadini e per promuovere così la socialità e la conoscenza dei valori della cooperazione, riservando la giusta attenzione alle attività del tempo libero.

La Risanamento ha poi stipulato alcune convenzioni con ditte locali al fine di garantire ai soci l'acquisto di beni e servizi alle condizioni di miglior favore.

I settori interessati sono:

abbigliamento; materiale per l'edilizia; ottica; servizi per l'auto (manutenzione e ricambi); turismo.

Di tutte le convenzioni stipulate è stata data informazione sul nostro periodico "Tribuna dei Soci".

Nella tabella che segue sono indicate nel dettaglio le iniziative assunte:

Iniziative culturali e tempo libero	2006	2007	2008
Conferenze sulla storia di Bologna a cura di Marco Poli	3	7	8
Mostre di pittura in Sala Pertini (dal 2007 anche in Sala Montanari)	1	2	2
Invito alla lirica a cura di Anita Bergamini	1		1
Conferenza dedicata a Carracci a cura di Eugenio Riccomini	1		
Presentazione del volume su Massarenti a cura di Marco Poli			1
Iniziative sociali			
Festa sociale danzante	1	1	1
Festa del 1° Maggio	1	1	1
Festa della Donna – 8 Marzo		1	
Camminata a favore dell'Ist. Ramazzini e spettacolo di burattini (nel 2008 anche mostra di pittura sotto i portici di P.zza Capitini)	1	1	1
Manifestazione "Strumenti musicali e antichi balli"		1	
30° anniversario dell'insediamento del Pilastro (Via Salgari)		1	
30° anniversario dell'insediamento di Beverara (Via De Gama)		1	
Sponsorizzazioni sociali			
Carnevale in Cirenaica	1	1	1
Strabologna – "Memorial Sergio Montanari"	1	1	1
Manifestazione al Parco di Via Barbacci			1
Iniziative turistiche			
Gite sociali	2	2	2
Sponsorizzazioni sportive			
Gara ciclistica per dilettanti "Milano – Bologna"	1		
Gara ciclistica regionale per dilettanti "Gran Premio Tricolore"			1
Largo: passa la signora bicicletta!			1
Trofeo di bocce "25 Aprile"	1	1	1
Torneo di tennis a Borgo Panigale	1	1	1
Convenzioni			
Abbigliamento	1		
Servizi per l'auto e pneumatici; auto officina	1	1	
Autoscuola	1		
Materiale per edilizia, sanitari, arredo bagno	1	1	1
Turismo	1	1	1
Ortopedia e sanitari	1		
Ottica	1		1

Nel corso del triennio 2006 – 2008 la Cooperativa ha promosso e partecipato ad incontri e convegni di varia natura:

INCONTRI ISTITUZIONALI CON	• Comune di Bologna • Comuni della provincia • Provincia di Bologna • Regione Emilia-Romagna
INIZIATIVE PROMOSSE DALLA RISANAMENTO	• Presentazione del progetto “Un’idea per Bologna”; • Corsi d’aggiornamento per consiglieri e componenti delle commissioni sul bilancio e sullo Statuto; • Incontri con le Cooperative indivise a livello provinciale e regionale; • Incontro con la Comunità Montana Alto Reno a Vergato, sul tema: “La casa in affitto: un’opportunità e un diritto”; • Revisione del regolamento prestiti; • Presentazione delle linee guida per la elezione delle Commissioni soci; • Informatizzazione dell’archivio storico e relativa presentazione alla Città; • Incontri coi sindacati di categoria; • Incontri con varie associazioni per l’introduzione di servizi alla persona a favore dei soci.
PRESENZA DELLA RISANAMENTO NEGLI ORGANISMI DI RAPPRESENTANZA SINDACALE	• Legacoop provinciale • Legacoop regionale • Legacoop nazionale • ARCAb (Ass. Reg. Coop. Abitazione) • ANCAb (Ass. Naz. Coop. Abitazione) • Forum Terzo Settore

Incontri coi soci e le commissioni

L'istituzione dei gruppi di lavoro all'interno del Consiglio d'Amministrazione (con la partecipazione di rappresentanti delle Commissioni) ha contribuito a distribuire i compiti fra i quindici Consiglieri. Il gruppo che si occupa dei rapporti con i soci e quello dedicato ai rapporti con le Commissioni sono, per loro natura, i *più gettonati*: il primo, infatti, oltre al controllo della regolarità della documentazione per la partecipazione ai bandi mensili per gli alloggi, riceve i soci per fornire, quando possibile, risposta immediata ai quesiti posti o per la successiva presentazione al Consiglio d'Amministrazione (organo deliberante); il secondo mantiene un costante rapporto con la segreteria del Coordinamento, col Coordinamento nel suo complesso e con le singole Commissioni soci per i problemi di relativa competenza e per gli eventuali successivi passaggi in Consiglio o agli appositi uffici.

Assistenza ai soci

LEGALE

Volendo assicurare sempre nuovi servizi ed assistenza ai propri soci, anche non assegnatari, la Cooperativa Risanamento ha raggiunto un accordo con uno Studio legale in virtù del quale, al socio che ne faccia richiesta, è fornito, col contributo della Cooperativa, un servizio di consulenza legale non giudiziale e assolutamente svincolato dal rapporto societario. Ricorrendone i presupposti e se necessario, il socio potrà essere assistito anche processualmente, usufruendo delle migliori condizioni previste dalle tariffe professionali.

Il servizio è stato avviato all'inizio del 2006 e, da allora, gli Avvocati hanno ricevuto, presso la sede della Cooperativa, più di trenta soci interessati.

Sempre al fine di fornire un'utile informazione, lo Studio legale ha pubblicato su "Tribuna dei Soci", alcuni articoli su temi di diritto di stretta attualità (ad esempio: in merito alla tutela del consumatore).

TECNICA

Nell'intento di fornire un servizio di assistenza tecnica ai propri soci più ampio rispetto a quello relativo alle ristrutturazioni degli alloggi, la Risanamento ha stipulato un accordo con uno Studio professionale per consulenze *on line* relative anche ad interventi che vanno oltre il patrimonio della Cooperativa.

È evidente che questo servizio riguarda, quasi esclusivamente, i soci non assegnatari (per ovvi motivi).

Quando, a seguito della consulenza, gli interessati decidessero di proseguire il rapporto collaborativo, essi dovranno stipulare regolare contratto direttamente coi professionisti.

Ammontare della corrisposta

Per cogliere pienamente lo spirito mutualistico della nostra Cooperativa è sufficiente confrontare la *corrisposta di godimento* (canone di locazione) versata mensilmente dai nostri soci assegnatari con l'importo degli affitti medi del libero mercato o dei cosiddetti *canoni concordati*. L'esempio di cui alla tabella sottostante si riferisce ad un alloggio di 60 mq. commerciali composto da 2 camere, cucina, bagno, cantina con impianto di riscaldamento individuale ed ascensore.

Zona	Canoni mensili a libero mercato*	Canoni mensili concordati in base alla L. 431/98	Corrispondenza mensile Coop. Risanamento
centro	€ 1.632	€ 570	€ 317
semicentro	€ 935	€ 526	€ 244
periferia	€ 833	€ 495	€ 225

* (fonte: Consulente Immobiliare n. 827 del 15.12.2008)

Collocazione sul mercato

La Cooperativa Risanamento è fra le più grandi cooperative a proprietà indivisa d'Italia.

Nei suoi 124 anni di vita ha realizzato 2205 appartamenti, 392 autorimesse, 109 locali commerciali, tutti affittati con canone di godimento contenuto (in media attorno alla metà dei canoni concordati ed attorno ai 2/3 in meno dei canoni liberi), ad eccezione dei locali commerciali che sono affittati a prezzi di mercato. Queste sono le principali entrate della Cooperativa.

Attualmente sui locali commerciali è in corso un'operazione di *leasing immobiliare* che ci ha consentito di ottenere una consistente liquidità investita nelle normali operazioni caratteristiche della nostra gestione.

Sul totale degli immobili che costituiscono il patrimonio, il 99% è ubicato a Bologna e l'1% a Casalecchio di Reno.

Il 125° anno di vita, che cade nel 2009, ci vedrà assegnare altri 18 nuovi alloggi: 14 in Via Legnani, 2 nel comparto Costa-Saragozza, 2 nel comparto Casarini.



Prestito sociale e prestito infruttifero

Sono le uniche due modalità con le quali i soci possono finanziare l'attività della nostra Cooperativa.

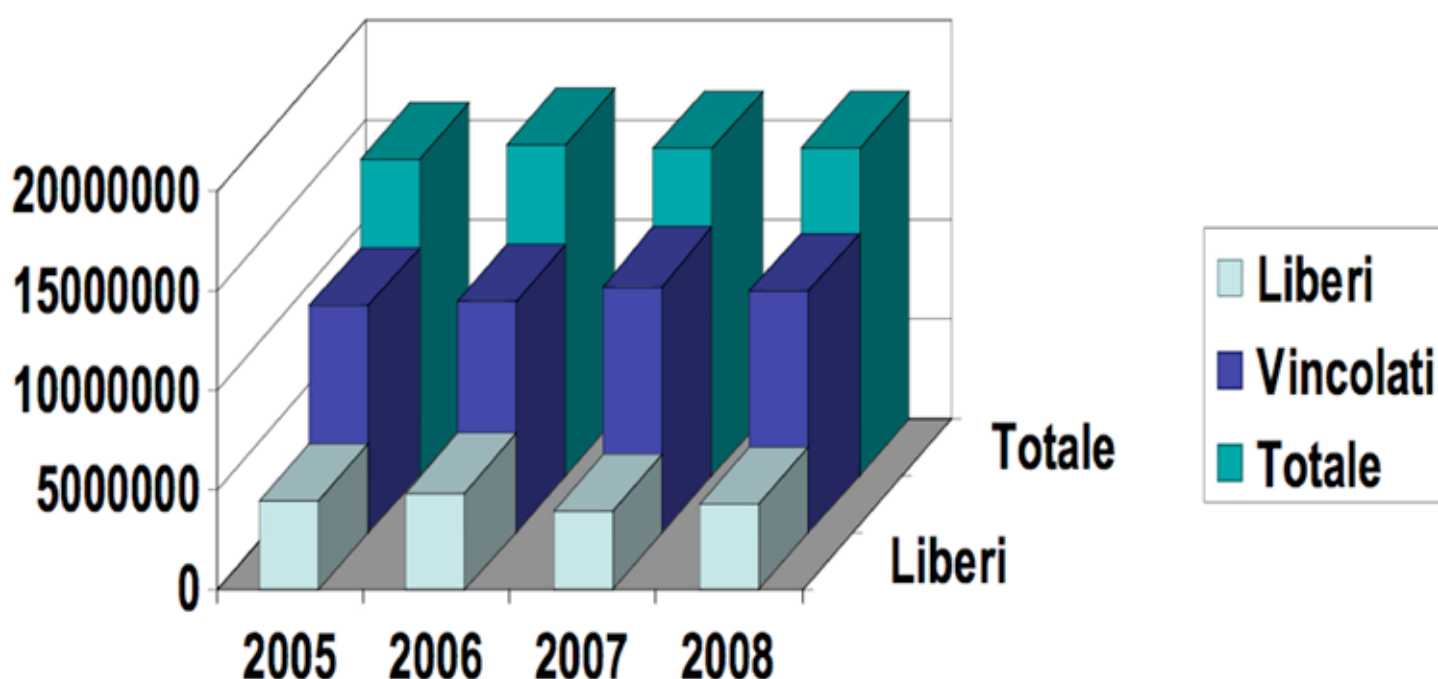
Il prestito sociale, entro il limite fissato dalla legge – al 31.12.2008 pari a **63.552,04** euro per ogni socio – può essere effettuato da tutti i soci (assegnatari e non) che vogliano depositare presso la Cooperativa i loro risparmi. La remunerazione è diversificata a seconda delle modalità scelte: con vincolo a 18 o a 36 mesi oppure in forma libera; questo comporta remunerazioni crescenti a seconda dello scaglione d'importo entro il quale si posiziona l'ammontare del deposito.

I tassi, mediamente superiori a quelli riconosciuti dal sistema bancario per analoghe forme di deposito, sono fissati dal Consiglio d'Amministrazione in base all'andamento del mercato finanziario, senza però seguirne l'esasperata volatilità: l'ultima variazione risale infatti al 1° gennaio 2007.

Ai soci depositanti viene rilasciato un LIBRETTO PERSONALE NOMINATIVO DI PRESTITO SOCIALE ed il deposito è soggetto ad apposito REGOLAMENTO, approvato dall'Assemblea dei soci, conformemente alle disposizioni di legge vigenti e nei limiti fissati dal CICR (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio) e dalla BANCA D'ITALIA.

La crescita costante che in questi anni ha contraddistinto l'andamento del prestito sociale testimonia, al di là di ogni dubbio, la fiducia che i soci ripongono nella Risanamento.

Prestito Sociale



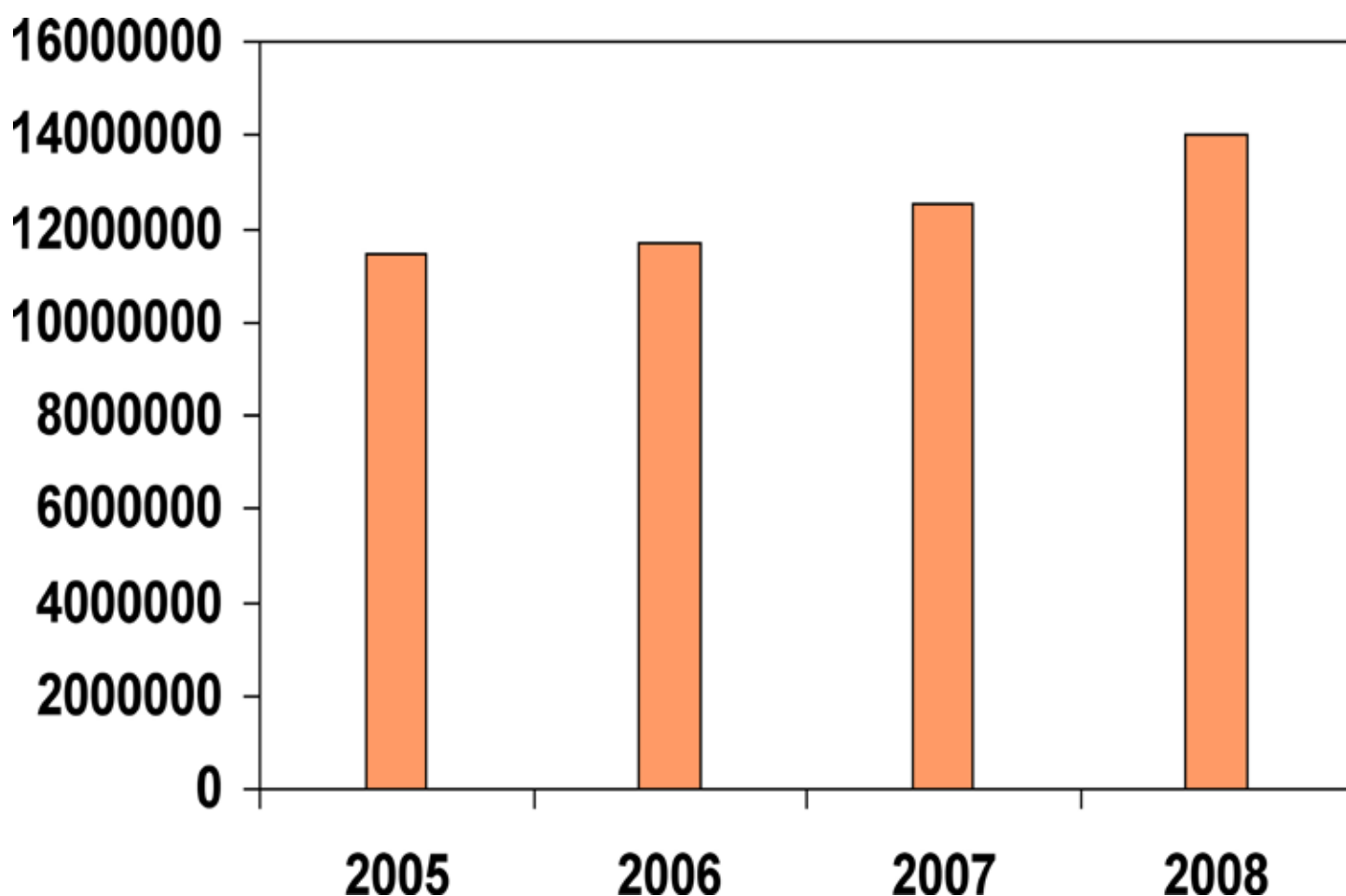
Il prestito infruttifero viene richiesto ai soci al momento dell'assegnazione di un appartamento che necessiti di ristrutturazione oppure in caso di assegnazione di appartamento in uno stabile di nuova costruzione. Si tratta di un finanziamento del socio assegnatario che costituisce un notevole contributo per il mantenimento a standard elevati, per efficienza e qualità, del patrimonio immobiliare della Cooperativa. La restituzione avviene con decurtazione mensile del canone (corrisposta di godimento), nella misura stabilita dal Consiglio d'Amministrazione all'atto della messa a bando dell'appartamento; restituzione che inizia dal momento stesso in cui il socio prende possesso dell'alloggio e fino all'integrale rimborso del prestito stesso.

In caso di rilascio dell'appartamento prima dell'integrale rimborso, l'importo residuo viene reso in unica soluzione al socio uscente o ai suoi eredi, mentre il socio subentrante sarà chiamato a versare, sempre a titolo di prestito infruttifero, il residuo corrispondente.

L'andamento del prestito infruttifero è quindi strettamente correlato con la messa a bando di appartamenti di nuova costruzione o che necessitano di ristrutturazione.

In questi ultimi anni la maggior parte degli alloggi messi a concorso sono stati ristrutturati e, pertanto, nonostante il corrente rimborso, l'ammontare complessivo del prestito infruttifero è in costante e progressivo aumento.

Prestito Infruttifero





Produzione e distribuzione del valore aggiunto



Il piano decennale

Il piano decennale, che fu varato nel 2003 con l'impegno ed il sacrificio dei soci assegnatari, ha dimostrato l'importanza di tale scelta consentendo alla Cooperativa di poter proseguire nella sua missione, in particolare quella della manutenzione e gestione del patrimonio.

Infatti, in virtù di tale piano, in questi sei anni si sono ristrutturati ben 261 alloggi, messi a bando fra tutti i soci, con soddisfazione per la qualità delle realizzazioni, per la cura dei materiali e per l'avanguardia degli impianti.

Senza questo piano, che lega i canoni ad opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria conservativa (quest'ultima per un importo di euro 19.209.664) il patrimonio non avrebbe potuto essere conservato e quindi, lasciato al degrado, si sarebbero sottratti ai soci ben 261 appartamenti (come detto in precedenza). Si è inoltre proseguito negli interventi di manutenzione straordinaria conservativa: in particolare con il cantiere della Bolognina, con Via Zanolini, col completamento di Via Coppi, con l'intera installazione delle finestre a taglio termico in Via Salgari e con l'inizio dello stesso intervento in Via Verne.

Va quindi a merito del Consiglio e dei sacrifici dei soci se oggi, invece, questo patrimonio è riconosciuto come il meglio mantenuto della Città, portando alla stessa ulteriore decoro.

Allo scadere dei dieci anni sarà ancora più facile fare un bilancio di tale piano.

Problema abitativo nella Città di Bologna e nei Comuni limitrofi

Il problema casa, in particolare l'affitto a canoni calmierati, è da sempre, nella Città di Bologna e nel suo hinterland, particolarmente acuto per due motivi, oggi più che mai attuali:

- una forte presenza studentesca;
- una forte presenza di cittadini extracomunitari regolari.

Oggi, poi, vi si aggiunge una crisi economica e finanziaria importante che va particolarmente a colpire i ceti meno abbienti ed anche quelli che, una volta, potevano essere definiti ceti medi.

L'assurda rincorsa all'acquisto della casa, in ogni modo avvenga; la politica colpevole delle banche alla concessione di mutui con estrema facilità e per importi superiori alle forze dei contraenti; l'aumento vertiginoso, nell'ultimo periodo, dei tassi d'interesse che hanno reso la rata insopportabile; i canoni liberi giunti alle stelle; hanno fatto sì che il problema dell'accesso ad un'abitazione in affitto a canoni calmierati divenisse una necessità impellente e prioritaria.

Il *pubblico* ha saputo dare una risposta modesta, mostrandosi impreparato al momento contingente e, spesso, anche affrontando con supponenza le proposte avanzate da forze economiche etiche, come la nostra Cooperativa. Per noi, la *mission* non è il guadagno, bensì la risposta da dare ai nostri soci che hanno questi bisogni.

Ci siamo impegnati in tutti i modi per affrontarli: in primo luogo mettendo a bando, in questi anni, 270 appartamenti; poi proponendo alle Istituzioni un piano per 500 alloggi (non preso in considerazione dall'attuale Giunta del Comune di Bologna – oggi saremmo alla consegna di quegli alloggi); infine partecipando a due bandi:

- 1) nel Comune di Bologna – area ex Mercato Ortofrutticolo – dove siano giunti quarti avendo voluto rispettare integralmente i principi etici che ci ispirano e sottolineando le storture del bando stesso, alla luce delle quali si è mosso il ricorso del secondo classificato e che hanno portato il TAR all’annullamento con grave, ulteriore danno alla Città ed ai suoi ceti meno abbienti, avendola privata di oltre 160 alloggi a canone calmierato. Le nostre affermazioni ed osservazioni, portate a conoscenza del Comune, non hanno trovato risposta e, purtroppo, alla luce dei fatti ci hanno dato ragione;
- 2) nel Comune di Ozzano dell’Emilia, assieme alla Cooperativa Murri, per un bando promosso da quel Comune e dove siamo giunti terzi. Ritenuti pesantemente violati i nostri diritti (assegnazione della vincita a chi non aveva proposto un solo mq. di locazione permanente, espressamente richiesta dal bando) siamo ricorsi al TAR che ci ha dato ragione, annullando quel bando. Ma, nella stessa ripubblicazione, il Comune di Ozzano dell’Emilia ha ritenuto prevalenti le sue ragioni politiche sugli interessi della popolazione, escludendo la locazione permanente e privando i cittadini ozzanesi di oltre 30 alloggi a canoni calmierati. È quello che si dice predicare bene e razzolare male!

Alla fine di tutto ciò abbiamo, in ogni modo, costruito 14 alloggi in Via Legnani di cui siamo orgogliosi per la qualità delle opere.

Questi 14 alloggi sorgono su di un terreno che, per la parte eccedente quello dovutoci per una permuta, è stato pagato al Comune di Bologna euro 830/mq. di superficie edificabile e, per giunta, il Comune ha preteso una convenzione.

Anche questa è l’ennesima dimostrazione di come questa Giunta abbia considerato la casa come bene sociale.

Piano quarantennale per la manutenzione ordinaria e straordinaria

Questo piano nasce da un’attenta analisi, fatta dal Consiglio su raccomandazione del Collegio Sindacale che, cogliendo spunto da una discussione sui piani futuri della Cooperativa, ha fatto rilevare come il patrimonio, oggi in ottime condizioni di manutenzione, col tempo avrebbe avuto ciclicamente necessità d’interventi conservativi. Per evitare che i futuri Amministratori si trovassero improvvisamente di fronte a situazioni che, sommandosi tra loro, avrebbero potuto creare problemi di liquidità per gli interventi da effettuare, si è deliberato di affidare ai nostri consulenti lo studio di un piano di manutenzione che tenesse conto, sulla scorta dell’esperienza e della tecnica, dei bisogni che gli edifici avranno nei prossimi 40 anni.

Lo Studio *Pratello 90* ha lavorato a lungo per assolvere questo impegno, esaminando uno per uno tutti gli edifici che costituiscono il patrimonio della Cooperativa ed indicando, per ognuno di essi, ciò che sarà necessario nell’arco degli anni, dividendo il tutto in quattro periodi di 10 anni ciascuno.

Ha poi valutato e stimato i costi necessari per le opere previste ad oggi, lasciando a chi usufruirà di questo piano l’individuazione della percentuale di adeguamento dei prezzi al momento. Il piano è stato illustrato ed approvato dal Consiglio d’Amministrazione nell’autunno del 2008.

Il Consiglio ritiene il piano quarantennale un punto fondamentale del suo programma per l’utilità pratica già dimostratasi indispensabile nella formazione del budget del 2009.

Nuove leggi sulla casa

Recentemente il Governo nazionale ha varato due provvedimenti sulla casa, ambedue definiti *Piano casa*. Per noi riteniamo siano di scarso interesse, proprio per le loro peculiarità che, se pur contenenti proposte finalizzate massimamente alla locazione, rendono l'applicazione quasi impossibile alla Risanamento.

Aspettiamo, in ogni modo, i testi definitivi per poterli esaminare coi nostri consulenti, sperando d'individuare possibilità per dare risposta a chi ancora aspira ad una casa in Cooperativa.

Anche a livello regionale si sta operando in tal senso, in particolare con la revisione della L. 24/2007. I nostri organismi di rappresentanza (ARCAb) sono costantemente in contatto con la Regione per dare anche quei suggerimenti dettati dalla lunga e proficua esperienza nel settore.

Rimaniamo, anche per questo capitolo, in attesa degli sviluppi futuri.

Calcolo e distribuzione del valore aggiunto

CALCOLO DEL VALORE AGGIUNTO

Con l'espressione *valore aggiunto* si fa riferimento alla differenza fra i ricavi, nel loro complessivo ammontare ed i costi di produzione dei servizi erogati. Tale valore consente di identificare e dar conto ai vari *stakeholder*, cioè a coloro che – a vario titolo sono interessati all'attività della Cooperativa – quanto questa produce e distribuisce.

La riclassificazione del Conto Economico che si presenta è stata elaborata sulla base dei principi che guidano la ripartizione del *valore aggiunto* fra tutti coloro che ne beneficiano, formulati dal Gruppo di Studio del Bilancio Sociale.



Conto economico		2008	2007	2006
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.916.471	7.442.525	6.927.133
a) verso soci	7.072.774		6.634.174	6.197.262
b) verso altri	843.697		808.351	729.871
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		-	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		6.040.685	4.459.151	4.076.101
5) Altri ricavi e proventi:		2.751.540	2.738.021	2.284.531
- vari	2.751.540		2.738.021	2.284.531
- contributi in conto capitale(quote esercizio)		-	-	-
- contributi in conto esercizio		-	-	-
Totale valore della produzione		16.708.696	14.639.697	13.287.765
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		(320.689)	(128.459)	(320.644)
7) Per servizi		(8.783.452)	(7.360.015)	(6.213.443)
8) Per godimento di beni di terzi		(1.230.365)	(1.195.582)	(1.092.413)
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi		(344.604)	(341.805)	(345.030)
b) Oneri sociali		(101.457)	(61.676)	(109.013)
c) Trattamento di fine rapporto		(29.156)	(30.250)	(33.337)
d) Trattamento di quiescenza e simili		-	-	-
e) Altri costi		-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		(30.973)	(26.154)	-
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		(73.731)	(69.761)	(61.135)
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		-	-	-
d) Svalut.ni dei crediti compresi nell'attivo circ.te e delle disp.tà liquide		(5.000)	(5.000)	(5.000)
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(40.881)	(79.186)	(72.973)
12) Accantonamento per rischi		-	-	-
13) Altri accantonamenti		(900.000)	(700.000)	(780.000)
14) Oneri diversi di gestione		(228.561)	(684.808)	(628.467)
Totale costi della produzione		(12.088.869)	(10.682.696)	(9.661.455)
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		4.619.827	3.957.001	3.626.310
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni:				
- da imprese controllate		-	-	-
- da imprese collegate		-	-	-
- altri	39		38	26
16) Altri proventi finanziari:				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				
- da imprese controllate		-	-	-
- da imprese collegate		-	-	-
- altri		-	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		-	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante		-	-	-
d) proventi diversi dai precedenti:				
- da imprese controllate		-	-	-
- da imprese collegate		-	-	-
- altri	7.781		17.916	79.847
17) Interessi e altri oneri finanziari:				
- da imprese controllate		-	-	-
- da imprese collegate		-	-	-
- altri	(1.087.271)		(920.823)	(789.752)
Totale proventi e oneri finanziari		(1.079.451)	(902.869)	(709.879)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:				
a) di partecipazioni		-	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie		-	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		-	-	-
19) Svalutazioni:				
a) di partecipazioni		-	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie		-	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		-	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		-	-	-
E) Proventi e oneri straordinari				
20) Proventi:				
- plusvalenze da alienazioni		-	-	-
- varie	215.042		9.983	207.044
21) Oneri:				
- minusvalenze da alienazioni		-	-	-
- imposte esercizi precedenti		-	-	-
- varie	(2.116)		(299.591)	(10.083)
Totale delle partite straordinarie		212.926	(289.608)	196.961
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		3.753.302	2.764.524	3.113.392
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		(847.135)	(1.231.052)	(906.202)
a) imposte correnti	(1.096.843)		(1.348.077)	(1.350.944)
b) imposte differite e anticipate	249.708		117.025	444.742
23) Risultato dell'esercizio		2.906.167	1.533.472	2.207.190

VALORE AGGIUNTO GLOBALE		ESERCIZIO		ESERCIZIO		ESERCIZIO	
		2008	%	2007	%	2006	%
A	VALORE DELLA PRODUZIONE						
	1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	7.916.471	47,4%	7.442.525	50,8%	6.927.133	52,1%
	2 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI SEMILAVORATI E PROD.FINITI	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	3 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	6.040.685	36,2%	4.459.151	30,5%	4.076.101	30,7%
	4 ALTRI RICAVI E PROVENTI	2.751.540	16,5%	2.738.021	18,7%	2.284.531	17,2%
	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	16.708.696	100,0%	14.639.697	100,0%	13.287.765	100,0%
B	COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE						
	6 CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	(361.570)	-2,2%	(207.645)	-1,4%	(393.617)	-3,0%
	7 COSTI PER SERVIZI	(8.783.452)	-52,6%	(7.360.015)	-50,3%	(6.213.443)	-46,8%
	8 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	(1.230.365)	-7,4%	(1.195.582)	-8,2%	(1.092.413)	-8,2%
	9 ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	10 ALTRI ACCANTONAMENTI	(900.000)	-5,4%	(700.000)	-4,8%	(780.000)	-5,9%
	11 ONERI DIVERSI DI GESTIONE (NETTO DI IMP.IND. E EROG.LIBERALI)	(111.225)	-0,7%	(118.623)	-0,8%	(76.303)	-0,6%
	TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE	(11.386.612)	-68,1%	(9.581.865)	-65,5%	(8.555.776)	-64,4%
	VALORE AGGIUNTO LORDO	5.322.084	31,9%	5.057.832	34,5%	4.731.989	35,6%
C	COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI						
	12 SALDO GESTIONE ACCESSORIA	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	RICAVI ACCESSORI	0		0	0,0%	0	0,0%
	(COSTI ACCESSORI)	0		0	0,0%	0	0,0%
	13 SALDO COMPONENTI STRAORDINARI	212.926	1,3%	(289.608)	-2,0%	196.961	1,5%
	RICAVI STRAORDINARI	215.042	1,3%	9.983	0,1%	207.044	1,6%
	(COSTI STRAORDINARI)	(2.116)	0,0%	(299.591)	-2,0%	(10.083)	-0,1%
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	5.535.010	33,1%	4.768.224	32,6%	4.928.950	37,1%
	(AMMORTAMENTI PER GRUPPI OMOGENEI DI BENI)	(109.704)	-0,7%	(100.915)	-0,7%	(66.135)	-0,5%
	VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.425.306	32,5%	4.667.309	31,9%	4.862.815	36,6%

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO		ESERCIZIO 2008	%	ESERCIZIO 2007	%	ESERCIZIO 2006	%
A	REMUNERAZIONE DEL PERSONALE						
	PERSONALE NON DIPENDENTE						
	PERSONALE DIPENDENTE	475.217		433.731		487.380	
a)	REMUNERAZIONI DIRETTE	373.760		372.055		378.367	
b)	REMUNERAZIONI INDIRETTE	101.457		61.676		109.013	
c)	QUOTE DI RIPARTO DEL REDDITO						
TOTALE		475.217	8,8%	433.731	9,3%	487.380	10,0%
B	REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE						
	IMPOSTE DIRETTE	847.135		1.231.052		906.202	
	ICI	39.496		489.571		487.732	
	ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	5.078		5.105		4.624	
TOTALE		891.709	16,4%	1.725.728	37,0%	1.398.558	28,8%
C	REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO						
	ONERI PER CAPITALI A BREVE TERMINE	189.091		11.939		(63.200)	
	ONERI PER CAPITALI A LUNGO TERMINE	890.360		890.930		773.079	
TOTALE		1.079.451	19,9%	902.869	19,3%	709.879	14,6%
D	REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO						
	DIVIDENDI (UTILI DISTRIBUITI ALLA PROPRIETA')						
TOTALE		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
E	REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA						
	+/- VARIAZIONI RISERVE	2.906.167		1.533.472		2.207.190	
TOTALE		2.906.167	53,6%	1.533.472	32,9%	2.207.190	45,4%
F	LIBERALITA' ESTERNE						
	EROGAZIONI LIBERALI	32.625		33.872		23.173	
	QUOTA ASSOCIATIVA LEGA COOP	40.137		37.637		36.635	
TOTALE		72.762	1,3%	71.509	1,5%	59.808	1,2%
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO		5.425.306	100%	4.667.309	100,0%	4.862.815	100,0%

Occupazione

Nel corso del triennio 2006/2008 vi è stata una sostanziale modifica all'organico della Cooperativa, in quanto è stata soppressa la figura degli operai ed è stata, quindi, rivista l'area tecnica ed amministrativa. La tabella che segue ne dà conto:

	2006	2007	2008
Area operai	5	0	0
Area tecnica impiegati di 8° livello	0	0	1
impiegati di 6° livello	1	0	0
impiegati di 5° livello	0	3	2
Area amministrativa quadri	1	1	1
impiegati di 6° livello	1	1	1
impiegati di 5° livello	1	1	1
impiegati di 4° livello	2	2	2
impiegati di 3° livello part-time	0	1	1
Totale	11	9	9

Relazioni sindacali

Le relazioni sindacali sono ottime e si sono confermate nella recente firma del nuovo contratto integrativo aziendale.

Anche nel difficile episodio che ha visto l'uscita di tre lavoratori dovuta al riordino dell'area tecnica, il confronto fra Sindacato e Dirigenza della Cooperativa è stato corretto, evitando contenziosi sempre difficili da superare.



Relazione Sociale



Archivio storico della Risanamento

In vista del 125° anniversario di fondazione della Cooperativa Risanamento, il Consiglio d'Amministrazione ha voluto procedere al riordino, alla inventariazione ed alla catalogazione su base informatica dell'archivio storico della Cooperativa, collocando le centinaia di unità archivistiche in appropriati armadi nei rinnovati locali di Via Muratori, 4/2.

Il nostro è il più importante ed antico archivio storico di cooperative (ed anche di aziende) che si occupano di edilizia residenziale esistenti a Bologna.

Ora, questo prezioso materiale è a disposizione degli studiosi e di chiunque abbia interesse a studiare le vicende della Cooperativa, ovvero lo sviluppo degli insediamenti urbani. L'importanza delle carte conservate, tuttavia, va considerata non solo rispetto al patrimonio immobiliare ed alla sua genesi, ma anche per le decine di migliaia di soci, affittuari e non, che, nel corso di 125 anni, si sono succeduti costituendo l'ossatura portante della Cooperativa ed hanno lasciato una traccia indelebile nelle carte d'archivio.

Dunque, il riordino dell'archivio storico della Risanamento è anche un contributo alla cultura della nostra Città ed un'ulteriore testimonianza del legame inscindibile che unisce la Cooperativa alla città di Bologna.



Sicurezza sul lavoro

La Risanamento dedica particolare attenzione alla sicurezza dei lavoratori nei propri cantieri, nonché alla correttezza dei rapporti contrattuali ed assicurativi fra gli stessi e le imprese appaltatrici.

Queste ultime sono tutte certificate. Nei propri contratti d'appalto la Cooperativa inserisce rigorose clausole che obbligano le imprese al rispetto scrupoloso sul luogo di lavoro delle normative nazionali e regionali che regolano la materia.

Per perseguire tale fine la Risanamento si avvale di professionisti che vantano anni di esperienza nel settore specifico.

L'obiettivo che ci si pone è duplice: salvaguardare la salute dei lavoratori e quella dei soci residenti.

Oltre alle normali procedure previste dal TUS (D.Lgs. 81/08), ogni anno il Consiglio d'Amministrazione incarica degli esperti del settore affinché tengano dei corsi aperti ai lavoratori ed ai soci "coinvolti" nelle opere di restauro, con l'obiettivo di divulgare e stabilire i comportamenti *corretti* da tenere all'interno dei luoghi di lavoro.



Fornitori

Essendo le nostre principali voci di costo, all'interno della voce *costo per servizi*, costituite dalla ristrutturazione ordinaria e straordinaria, oltre che dalla manutenzione, del nostro patrimonio immobiliare, assume sempre maggior importanza la scelta ed il controllo dei fornitori coinvolti in questa attività.

L'impegno del Consiglio d'Amministrazione in questo triennio è stato notevole, agevolato anche dalla costituzione del Gruppo di lavoro (prima *ristrutturazione ufficio Tecnico*, ora *coordinamento Ufficio Tecnico*). Notevole, inoltre, nel fornirci elementi di valutazione dei fornitori, è il supporto dello Studio "Pratello 90" che cura, per conto nostro, la progettazione, direzione lavori e sicurezza per la ristrutturazione ordinaria e straordinaria. In quest'ambito un notevole peso si è dato al grado di attenzione e sensibilità che il fornitore ha dimostrato e dimostra in tema di rispetto delle norme sulla sicurezza sul lavoro.

Infine, tenuto conto che gli immobili costituiscono un patrimonio indivisibile ed inalienabile, è nostro massimo interesse che i lavori ed i materiali siano della migliore qualità, proprio per ridurre al minimo i costi di manutenzione futuri.

La scelta dei fornitori ha quindi come finalità principale quella di:

- avere le maggiori garanzie di qualità e conformità dei prodotti e dei servizi forniti;
- verificare le capacità del sistema di qualità del fornitore;
- ridurre i costi globali, anche mediante definizione dei costi standard coi fornitori per determinate tipologie di lavori;
- classificare i fornitori di prodotti uguali o simili;
- verificare sicurezza ed igiene sul lavoro (LL. 494/96 e 526/99 – direttive sui cantieri e successive modificazioni ed integrazioni);
- (verificare se ci sono leggi successive che sia opportuno inserire: es., obbligo controlli DURC o altro per chi appalta lavori, ecc.).

Consulenti

Oltre ad avvalersi degli uffici di consulenza di Legacoop, in considerazione anche dell'organico, attualmente costituito da solo 9 unità, si ricorre all'ausilio dell'attività professionale di consulenti esterni che, con soddisfazione e da anni, collaborano stabilmente con la Cooperativa. Questa scelta strategica ci ha consentito di mantenere una struttura tecnico-amministrativa essenziale, garantendoci nel contempo qualità e flessibilità a fronte delle mutevoli e diversificate esigenze che, di volta in volta, si sono presentate.

Banche

Determinante l'assistenza fiduciaria che le banche stanno costantemente assicurando alla Cooperativa per sostenere gli ingenti investimenti in ristrutturazioni fatti in questi ultimi anni. Meritano menzione l'importante, per importo e caratteristiche, operazione di *sale and lease back* effettuata a fine 2005 su parte del nostro patrimonio immobiliare a destinazione commerciale, nonché il mutuo ipotecario stipulato a dicembre 2008 periodo, quest'ultimo, particolarmente difficile per l'ottenimento di credito dal sistema bancario.

Sostegno che riteniamo determinato da almeno due fattori concomitanti: il primo, la sensibilità che alcune banche hanno colto nell'unicità dell'attività svolta dalla nostra Cooperativa; il secondo, nella qualità e trasparenza dei nostri bilanci, dei nostri budget e nell'efficace controllo di gestione e pianificazione di cui ci siamo dotati da tempo.

Infine, con alcune banche convenzionate, i nostri soci, al momento dell'assegnazione, possono ottenere finanziamenti personali a tassi di particolare favore, finalizzati a fronteggiare il prestito infruttifero richiesto nel bando di concorso; prestiti che, se richiesto dalla banca, possono essere garantiti con nostra fidejussione.

Patrimonio immobiliare

Nell'ambito della propria attività istituzionale, le strategie della Cooperativa sono orientate al raggiungimento di sempre più elevati standard qualitativi nella realizzazione e nella ristrutturazione degli alloggi, nonché nell'adeguamento del patrimonio sociale, al fine di offrire ai soci la migliore qualità di vita possibile.

Nella tabella sotto riportata, sono indicati gli immobili di nostra proprietà, suddivisi per quartiere e per singola unità abitativa.

Quartieri o Comuni	Tipologia degli alloggi					Totale	Garages	Locali comm.li
	1c	2c	3c	4c	mono			
Borgo Panigale	4	49	51			104	109	9
Costa-Saragozza	94	168	59	6	1	328		29
Navile: Bolognina	25	83	39			147		7
Corticella		60	24			84		
Lame	22	36	28			86	16	
Porto: Cairoli	9	25	21			55		14
Casarini	108	158	45			311		6
Reno: Barca	24	70	39			133	109	4
San Donato: Pilastro		112	42			154		1
Repubblica	24	32	5	1		62		7
San Vitale	146	252	108	10		516	9	29
Savena: Fossolo	5	32	23		4	64	60	2
Mazzini	23	65	41			129	89	1
Casalecchio di Reno	8	24				32		
Totale generale	492	1.166	525	17	5	2.205	392	109

I locali commerciali sono attualmente soggetti ad un'operazione di *sale and lease-back* (meglio definita come operazione di *leasing immobiliare*) che ci ha consentito di ottenere immediata liquidità da utilizzare per interventi sul patrimonio.

Con il bilancio dell'esercizio 2008, gli Amministratori della Cooperativa hanno deliberato di avvalersi delle facoltà che il D.L. 185 del 29.11.2008, poi convertito con modificazioni nella L. 28.1.2009, accordava alle società di rivalutare, rispetto alle evidenze contabili *storiche*, il proprio patrimonio immobiliare. Questa scelta, comunemente adottata da altre cooperative a proprietà indivisa operanti nella nostra Regione, è stata fatta in ottica esclusivamente civilistica e non anche nell'ottica di alienazione degli immobili rivalutati, cosa esclusa dal nostro Statuto, ma contemplata nella legge che però, in quel caso, comporta l'accantonamento di un ingentissimo importo per imposte differite.

Per la determinazione dell'importo della rivalutazione, considerata la vastità del nostro patrimonio immobiliare, peraltro costituitosi gradualmente nell'arco di 125 anni, gli Amministratori, sentito il conforme parere del Collegio Sindacale, hanno ritenuto opportuno avvalersi anche di una perizia esterna giurata che è stata commissionata all'Arch. Michele Mantovani.

Di seguito si precisano alcuni dei principali criteri metodologici dichiarati dal perito:

Calcolo delle superfici – espresse in mq. ed al 100% delle parti calpestabili, senza quindi incrementi che tenessero conto delle tramezzature interne e delle pilastrature. Le superfici commerciali sono state considerate al 100% delle parti calpestabili. Balconi e logge, invece, sono state considerate circa un terzo della loro reale superficie; mentre i posti auto e le autorimesse sono stati considerati a corpo.

Vincoli locativi – avuto presente che la Risanamento è una Cooperativa a proprietà indivisa che applica corrisposte di godimento significativamente inferiori a quelle di mercato, per questa minore redditività il perito ha considerato una diminuzione di valore attorno al 5%.

Valori di riferimento – sono stati dedotti in massima parte dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP, da varie ricerche di mercato e dal confronto con diversi operatori del mercato immobiliare.

La perizia, che prima dell'approvazione del bilancio 2008 è stata anche giurata, ha complessivamente attribuito al patrimonio immobiliare – compresa la rivalutazione delle aree su cui insistono i fabbricati strumentali e dopo l'abbattimento del suddetto 5% - un valore complessivo pari ad euro 321.940.549. Tenuto conto del valore preesistente a bilancio, si è determinata quindi una rivalutazione pari ad euro 242.537.315 dell'Attivo, nella voce terreni e Fabbricati.

Come contropartita di questo incremento all'Attivo, nel Passivo il Patrimonio Netto s'incrementa per lo stesso importo nella voce **Riserva di rivalutazione indivisibile**.

Questa operazione consentirà, a chi analizzerà il bilancio della Cooperativa, in particolare i terzi e fra questi – soprattutto – le banche, di cogliere con immediatezza il reale valore del nostro patrimonio immobiliare e, quindi, di considerarlo puntualmente nella determinazione del rating che sarà a noi attribuito; rating che sappiamo sarà sempre più vincolante sia nella concessione che nella determinazione dei costi dei finanziamenti concessi.



Personalizzazione degli alloggi

La Cooperativa consente a tutti i soci che abbiano ottenuto l'assegnazione di un alloggio di personalizzarlo scegliendo, alla presentazione del progetto e su di un ampio capitolato, porte, pavimenti, sanitari, rubinetterie.

Il socio concorda con la struttura tecnica le linee d'intervento e la posa in opera del materiale scelto, adeguandosi ai nuovi prezzi.

Consegna alloggi

Il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato che la consegna degli alloggi avvenga alla presenza di un suo rappresentante e del responsabile (o chi per esso) della Commissione soci di zona.

Oltre alla consegna delle chiavi, al socio viene fornita una cartella contenente: copia dello Statuto, assetto organizzativo della Cooperativa e della Commissione soci di zona e fascicolo alloggio.

Nel fascicolo sono contenuti i dati essenziali per poter godere dell'appartamento nel modo migliore; viene dato conto degli interventi effettuati; delle informazioni di carattere amministrativo e l'indicazione dei progettisti e dei tecnici che hanno preso parte alle opere di ristrutturazione; nonché delle imprese che hanno eseguito i lavori.

Nel fascicolo sono inoltre riportate le caratteristiche salienti relative agli impianti tecnologici, con le istruzioni di base per l'uso e l'indicazione delle ditte autorizzate alla manutenzione, nonché indicazioni sulle finiture, sul tipo di materiale utilizzato ed il nome delle ditte.

In tal modo la Cooperativa ha inteso, da un lato fornire al socio uno strumento in grado di consentire la diretta e serena gestione del proprio alloggio; dall'altro l'intendimento è quello di garantire un elevato standard di qualità, partendo dal presupposto che una buona conduzione ed una buona gestione del patrimonio sono base di sviluppo e di crescita.

Barriere architettoniche

Da anni la Cooperativa ha recepito la L. 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche nelle parti comuni ed all'interno degli alloggi, facilitando la vita dei soci diversamente abili.

In quest'ottica, nella recente ristrutturazione di Bolognina sono stati riattati 14 alloggi senza barriere architettoniche, valorizzando lo spirito della legge.

Sicurezza e tecnologia

Per tutti gli insediamenti della Cooperativa è previsto il rispetto delle norme sulla sicurezza domestica, con particolare riferimento alla L. 46/90.

Negli alloggi ristrutturati sono installati impianti elettrici dotati dei selezionatori su singolo elettrodomestico. Per bloccare le fughe di gas, oltre ai fori di ventilazione previsti dalle leggi vigenti, si è fatto ricorso a dispositivi automatici a segnalazione acustico-visiva che intervengono direttamente sull'erogatore, nel caso specifico sul contatore individuale.

Dal 2006 è ripresa la campagna di sensibilizzazione indirizzata verso coloro che ancora non avevano aderito all'invito ad installare i sistemi di sicurezza per le fughe di gas. Il risultato conseguito è da ritenere soddisfacente, tant'è che, attualmente, gli alloggi dotati del dispositivo sono il 70% del totale. La Cooperativa è altresì particolarmente attenta alla riduzione dei consumi energetici: vengono adottate caldaie ad alto rendimento termico per contenere le dispersioni di calore.

Bandi alloggi: assegnazioni, rinunce, cambi

L'elenco degli alloggi messi a concorso viene affisso all'albo della Cooperativa (presso la sede sociale), agli albi delle varie commissioni territoriali soci (presso le relative sedi), nonché pubblicato sul sito Internet il primo lunedì di ogni mese, eccettuato agosto. Il bando resta aperto per le due settimane successive. Possono partecipare tutti i soci in regola con le disposizioni previste dallo Statuto.

Due volte l'anno (normalmente a giugno e novembre) vengono aperti *bandi speciali* per sfrattati e giovani coppie: di tali bandi si dà, di norma, notizia anche su "Tribuna dei Soci".

Vengono poi aperti bandi riservati ad *utenze svantaggiate e ad anziani autosufficienti* tutte le volte che si rendano disponibili alloggi espressamente loro dedicati; in questo caso possono partecipare ai bandi soltanto i soci in possesso dei requisiti richiesti.

Tutte le assegnazioni, qualunque sia il tipo di bando, avvengono in base all'anzianità d'iscrizione al Libro Soci; tale sistema garantisce la massima trasparenza.

Sul primo numero di ogni anno di "Tribuna dei Soci" viene pubblicato l'elenco completo delle assegnazioni dell'anno precedente, delle eventuali rinunce e degli eventuali cambi concessi dal Consiglio d'Amministrazione secondo l'apposito regolamento.

I partecipanti debbono presentare domanda agli uffici della Cooperativa, corredata da autocertificazione. I vincitori, proclamati nel corso della prima seduta di Consiglio successiva alla chiusura del bando, dovranno presentare i documenti richiesti in originale ed in bollo o in carta legale, secondo quanto specificato sui singoli bandi.

Per ogni alloggio messo a concorso le domande di partecipazione sono, normalmente, una decina.

Mediamente vengono assegnati ogni anno, sommando le varie categorie, fra gli 80 ed i 90 alloggi.

È un dato significativo perché dimostra, al di là delle problematiche contingenti, che un buon uso del patrimonio può soddisfare, in misura significativa, le aspettative dei soci non ancora assegnatari.

Se infatti, da una analisi superficiale, si può osservare che *solo* il 75% delle assegnazioni è, in prima battuta, appannaggio degli *esterni*, nella realtà quel 25% di alloggi che passano ad un già assegnatario, a gioco lungo entra nella disponibilità generale in quanto, poiché nessun assegnatario può detenere più di un alloggio, chi, a seguito di concorso ottiene una nuova assegnazione, deve comunque lasciare l'appartamento di provenienza che va, così, a concorso fra tutti gli aventi diritto.

Alcuni alloggi, adeguatamente indicati nei singoli bandi, prevedono la partecipazione alle spese di ristrutturazione a carico dell'assegnatario attraverso il versamento di un prestito infruttifero che verrà restituito tramite decurtazione mensile della corrisposta, sino a concorrenza del prestito.

Eventuali residui verranno restituiti al socio in unica soluzione al momento dell'eventuale rilascio dell'alloggio.

Uso del patrimonio

Alloggi assegnati	Anno 2006				Anno 2007				Anno 2008			
	1c	2c	3c	mono	1c	2c	3c	mono	1c	2c	3c	mono
Bandi normali	25	25	9	1	32	26	14	2	29	40	13	1
Bandi sfrattati	1	2			1	3						
Bandi giovani coppie		11				9				10		
Bandi anziani				1	7				1			
Utenze svantaggiate					5	2						
Totale	26	38	9	2	45	40	14	2	30	50	13	1
TOTALE GENERALE	75				101				94			
Alloggi ristrutturati	51				57				53			
All. parz. ristrutturati	17				28				27			
Senza ristrutturazione	7				16				14			
Totale	75				101				94			
Sfratti per morosità	3				3							
Revoche assegnazione					1				8			
Cancellaz. dal libro soci	3				4				6			
Cambi	6				1				3			

La tabella illustra ampiamente l'andamento dell'attività caratteristica della Cooperativa.

Si evidenzia non solo la costante turnazione delle assegnazioni (a dimostrazione di quanto sia importante mantenere la piena fruibilità del patrimonio) ma anche la particolare attenzione posta nel mantenere il patrimonio stesso all'altezza degli standard più elevati dell'abitare moderno (ne fa fede la voce *ristrutturazioni*). Va poi detto che il Consiglio è particolarmente attento all'uso che del patrimonio viene fatto ed ecco, allora, il dato sugli sfratti per morosità e sulle revoche per mancata occupazione dell'alloggio.

Le cancellazioni dal libro soci sono un ulteriore elemento di attenzione che sta a segnalare come non ci sia grave violazione dello Statuto senza che ad essa corrisponda una altrettanto grave sanzione.

Attività sociali e servizi alla persona

ASSISTENZA DOMICILIARE (BADANTI)

Negli ultimi anni è scoppiato prepotentemente il problema dell'assistenza agli anziani e, più in generale, ai non autosufficienti.

È ovvio che anche la Risanamento abbia risentito del fenomeno. Si è cercato di governarlo secondo quanto previsto dallo Statuto ed agendo, talvolta, d'intesa con gli assistenti sociali del Comune.

Poiché la stragrande maggioranza degli assistenti domiciliari (più noti come *badanti*) è extracomunitaria, abbiamo sempre applicato le normative vigenti, soprattutto in ordine ai permessi di soggiorno.

Per favorire i nostri associati, nel 2008 abbiamo sottoscritto una convenzione con CasaBase (organizzazione che cura i servizi alla persona ed all'ambiente domestico) e questo ha consentito ai soci che se ne sono avvalsi di affrontare senza problemi gli aspetti burocratici, così come ha permesso al *Gruppo di lavoro rapporti coi soci* di esaminare con maggior tranquillità le richieste di ospitalità per i /le badanti. La tabella che segue (e che riporta i dati relativi) lo mette bene in evidenza:

Anno	Domande ricevute	Richieste accolte
2006	7	1
2007	12	6
2008	25	20

Il dato relativo al 2008 è significativo: quasi tutti gli interessati hanno usufruito dei servizi offerti da CasaBase che, indicando ai richiedenti solo personale in regola con tutta la documentazione necessaria, favorisce, indirettamente, la facilitazione dell'esame delle domande che ci pervengono e, di conseguenza, ci permette di fornire un maggior numero di risposte positive.

CONVENZIONE CON L'ISTITUTO "RAMAZZINI"

Nell'ambito del nostro impegno a favore dei soci, è stata anche attivata una convenzione con l'Istituto *Ramazzini* che consente l'accesso al poliambulatorio di Via Libia, 13/a a tutti i soci della Risanamento usufruendo dello sconto del 10%. Per gli ultrasessantacinquenni la visita è gratuita.

CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ

Le strategie della Cooperativa sono orientate al raggiungimento di sempre più elevati standard qualitativi nella realizzazione e ristrutturazione degli alloggi e nella valorizzazione del patrimonio sociale nel suo complesso.

A dimostrazione che questo obiettivo è stato raggiunto e mantenuto nel tempo, dal 2002 la Risanamento ha ottenuto dal TUV (Ente di certificazione riconosciuto dal Ministero), la certificazione di qualità in base alle norme UNI EN ISO 9001-2000.

L'attestazione (triennale con audit di controllo annuale) è stata successivamente confermata, nel 2005 e nel 2008, a dimostrazione del mantenimento di standard qualitativi elevati e rispondenti alle esigenze dei soci.

SISTEMA INFORMATIVO AZIENDALE

Dal 2004 l'intera attività della Cooperativa è integrata nel sistema informativo aziendale gestito sulla piattaforma SAP. Sia per l'hardware che per il software, sempre dal 2004, ci avvaliamo con soddisfazione del servizio *outsourcing* fornito da "Prototipo Srl", società controllata dal Gruppo SACMI di Imola che, a fine 2007, è stata conferita in "Infracom Consulting Srl", divenuta primaria società a livello nazionale nello sviluppo di soluzioni ICT integrate e relativi applicativi per le imprese, ancora partecipata (ancorché con quota minoritaria) da SACMI.

In quest'ultimo triennio ci si è focalizzati sugli aggiornamenti tesi a migliorare le *performances* degli applicativi nonché per adeguarli costantemente ai mutamenti delle normative fiscali e contabili, oltre che alle esigenze amministrative, tempo per tempo, evidenziatesi.

È stata, inoltre, implementata l'anagrafica dei soci assegnatari estendendola a tutti i componenti il nucleo familiare.

Infine, per migliorare e velocizzare il servizio di cassa nelle attività di riscossione delle corrisposte di godimento e di versamento sui libretti a risparmio, si è provveduto ad installare allo sportello un terminale POS, cosa che ha riscontrato il favorevole apprezzamento da parte dei soci.

Nel settore tecnico abbiamo ottenuto in uso dallo Studio "Pratello 90" un programma in cui, in tempo reale, è possibile vedere, e quindi monitorare, la situazione di tutti i cantieri. Tale strumento è di grande importanza per verificare continuamente lo stato dei lavori e per dare risposte ai soci che chiedono informazioni.

IL SITO WEB

www.cooprisanamento.it è il sito WEB attivato dalla Risanamento fin dal 2002.

Gradualmente, con il passare degli anni, il sito è stato arricchito di opzioni, documenti e moduli scaricabili, per fornire ai soci tutte quelle informazioni e facilitazioni che, via web, fosse possibile ottenere. In particolare, da tempo, sono pubblicati tutti i bandi di concorso, come pure il nostro notiziario "Tribuna dei Soci". In seguito a ciò un certo numero di soci ha rinunciato a ricevere la copia cartacea, con un sensibile risparmio nei costi di stampa e di spedizione.

È stato poi attivato un servizio di *news letter* che, tempestivamente, avvisa i soci che l'abbiano richiesto circa la pubblicazione di bandi di concorso e di altre notizie su eventi che riguardano la Cooperativa.

Di tutto questo corre l'obbligo ringraziare l'arch. Luciano De Belvis che gratuitamente, fino a tutto dicembre 2008, ha curato la realizzazione, l'implementazione e la gestione del nostro sito.

Per la complessità che sta assumendo la manutenzione del sito stesso, abbiamo passato a "Kinetika Srl", società specializzata in servizi e sistemi informatici, la revisione e la gestione del sito la cui nuova versione è operativa dal gennaio 2009.

Monitoraggio lavori e nuove tecnologie

In questi ultimi anni sono state investite notevoli risorse per aggiornare i programmi informatici dei servizi tecnici e, soprattutto, per inserire nuovi programmi per la contabilità ed il controllo quotidiani di gestione.

Tribuna dei Soci

Registrata come periodico bimestrale presso il Tribunale di Bologna il 7 febbraio 1974, nel 2008 ha inaugurato il 35° anno di vita *legale* assumendo una nuova veste grafico-editoriale.

In realtà le pubblicazioni datano al marzo 1962 col *numero zero* (in copertina appariva lo stabile, allora in costruzione, di Viale della Repubblica) e, da allora, è sempre uscita senza soluzione di continuità.

Oggi la rivista è stampata in 6.500 copie ed inviata a tutti i soci ed agli Enti territoriali (Comune, Provincia, Università, Banche, ecc., nonché alle cooperative *consorelle*).

Sul n. 5/2006 furono pubblicate tre schede con le quali veniva chiesto ai nostri lettori di segnalarci quanti fra di essi accedevano alla lettura tramite Internet; quanti, ricevendo in famiglia più di una copia, erano disposti a rinunciare ad uno o più esemplari; quanti desideravano avere contezza dei bandi di concorso tramite E-mail.

Qui interessa il risultato dei primi due quesiti: ad oggi registriamo 110 contatti su Internet, mentre 208 soci hanno rinunciato alla doppia copia. Questo ci ha consentito, calando la tiratura, di ridurre considerevolmente i costi che, attualmente, sono in media di 5.350 euro a numero, comprese le spese postali.

Il dato che riporta la tiratura contrasta palesemente col numero complessivo dei soci (oltre 9.000).

La ragione è da ricercare nel fatto che molti soci non assegnatari, all'eventuale cambio di residenza non si preoccupano di comunicare in sede il nuovo recapito e quindi, periodicamente, ci vediamo costretti a togliere dall'indirizzario i nomi di coloro che risultano irreperibili.

In dicembre 2008 abbiamo pubblicato il 194° numero; nel corso del 2009, in occasione della stampa del 200°, ci ripromettiamo di *autocelebrarci* con una edizione particolare.

Il *foglio* della Cooperativa, che spazia su tutti gli argomenti interessanti la vita della Risanamento, non sottacendo anche i momenti di criticità, tenta di interessarsi anche di argomenti di carattere generale, riguardanti la cosiddetta *società civile*.

C'è da dire che la Risanamento ha sempre aggiornato i propri aderenti anche prima della nascita di "Tribuna dei Soci", ma è solo con questo strumento di lavoro che l'informazione ha acquisito quel carattere di sistematicità e completezza che la contraddistingue attualmente e che ci consente di raggiungere anche i non assegnatari, così che non siano esclusi dalla vita societaria

Movimento cooperativo

La Cooperativa è presente, col suo Presidente, nel comitato direttivo di Legacoop Bologna, nella segreteria dell'Associazione Regionale di categoria (ARCAb), nel Consiglio Direttivo dell'Associazione Nazionale di categoria (ANCAb) e partecipa, con un suo rappresentante, al Forum Regionale del Terzo Settore. L'adesione al Movimento cooperativo fornisce i servizi di consulenza in materia fiscale e legislativa.

La Risanamento ha devoluto, nel triennio 2006/2008, il 3% degli utili riportati in bilancio (rispettivamente euro: **2006** – 66.216; **2007** – 46.004; **2008** – 87.185) al Fondo Nazionale delle Cooperative per sostenere il Movimento e favorire la crescita di altre Cooperative.

Infine la Risanamento conferisce contributi ad importanti Enti giuridici e sociali (ONLUS):

2006	2007	2008
AGEOP		
ANPI	ANPI	ANPI
Centro Italiano di Documentazione sulla Cooperazione e l'Economia Sociale	Centro Italiano di Documentazione sulla Cooperazione e l'Economia Sociale	Centro Italiano di Documentazione sulla Cooperazione e l'Economia Sociale





Questionario 2008



PRESENTAZIONE

Nel 2008, la Cooperativa Risanamento ha messo a punto un questionario, rivolto sia a soci assegnatari che non assegnatari, la cui stesura, somministrazione ed elaborazione è stata concepita per definire un piano di sviluppo organizzativo sostenibile nel tempo. Questo sviluppo passa attraverso l'indagine, in particolare, dei seguenti 3 punti:

1. **INTERESSE DEL SOCIO AD UN APPARTAMENTO E URGENZA D'ASSEGNAZIONE.** Qual è il livello di interesse e di urgenza circa l'assegnazione di un alloggio della Cooperativa Risanamento?
2. **PREFERENZA D'UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO.** Dove i soci preferirebbero ottenere un alloggio della Cooperativa Risanamento?
3. **CONDIZIONI CHE CONSENTIREBBERO O IMPEDIREBBERO AL SOCIO DI PRESENTARE DOMANDA D'ASSEGNAZIONE PER UN APPARTAMENTO.** Quali motivi permetterebbero o impedirebbero ai soci di partecipare ad un bando per l'assegnazione di un alloggio della Cooperativa Risanamento?

L'elaborazione dei dati è avvenuta così da poter fornire una risposta ai 3 punti sopra citati. Ciò che è emerso viene riportato, di seguito, punto per punto nelle sue linee generali:

- Si è riscontrato un fortissimo interesse, da parte dei soci, all'assegnazione di un appartamento della Cooperativa Risanamento. In aggiunta, quasi il 50% dei partecipanti all'indagine dichiara di aver necessità di un alloggio nell'immediato, cioè da qui a un anno. Questa urgenza è sensibilmente superiore per i soci non assegnatari¹ che per quelli assegnatari (questi ultimi in cerca di un alloggio che sostituisca l'appartamento già assegnato).
- Circa il 40% dei soci vorrebbe avere un appartamento nella prima periferia di Bologna perché, tale ubicazione, viene vissuta come il giusto compromesso tra esigenze concrete (vicinanza a mezzi pubblici, uffici postali, centri commerciali, strutture sanitarie) e la percezione di una buona qualità di vita (fatta di tranquillità, aree verdi, meno inquinamento, meno traffico).
Una buona percentuale del campione (il 24%) prediligerebbe invece abitare fuori Bologna. Casalecchio di Reno e San Lazzaro di Savena, sono state i due comuni maggiormente richiesti.
- Parlando di nuovi alloggi, i limiti economici (ammontare del prestito infruttifero o canone d'affitto troppo alto) emergono come le ragioni principali che potrebbero impedire al socio di partecipare al bando. Il 70% dei soci che hanno partecipato all'indagine, infatti, o non sono disponibili al prestito infruttifero o la loro disponibilità è inferiore ai 65000€. Solo il 5% dei soci risulta disponibile ad un prestito infruttifero nella fascia 75000 - 84000€.

Nelle prossime pagine, la presentazione dei dati fa luce sulla composizione del campione, cioè sui partecipanti all'indagine, e segue la stessa logica sopra presentata. Nel dettaglio, quindi, vengono affrontati i tre punti.

¹ Sono più di 200 i soci non assegnatari che hanno dichiarato di essere interessati ad un appartamento della Cooperativa Risanamento. Considerato l'arco di tempo piuttosto ampio per compilare il questionario (circa 6 mesi) e la buona distribuzione, in termini di età, di chi ha partecipato all'indagine, è possibile pensare che questo dato si avvicini all'effettivo bisogno di appartamenti avvertito nella nostra base sociale al momento attuale

CAMPIONE – I partecipanti all'indagine

L'analisi che segue è stata condotta grazie alle risposte, al " *Questionario 2008* ", di 284 soci della Cooperativa Risanamento, sia assegnatari che non assegnatari. Il *campione* è formato da 128 maschi e 154 femmine (2 persone non hanno risposto a questa domanda anagrafica) e l'età media è di circa 48 anni. È bene sottolineare però, che ben 119 questionari sono stati compilati a nome della coppia (nella quale entrambi i componenti sono soci della Cooperativa Risanamento). Se considerassimo questa informazione il campione risulterebbe quindi di 403 persone ma poiché, per la coppia, l'esigenza rimane di un singolo appartamento, il campione considerato nelle analisi che seguono è di 284 persone.

Segue nel dettaglio una fotografia precisa del campione considerato:

Numerosità Campione: 284 persone

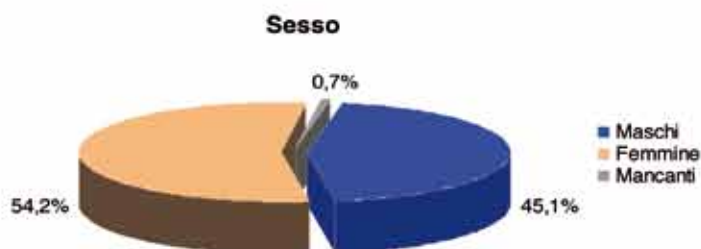
Età media: 48,2 anni. L'età è compresa tra i 20 e gli 86 anni.

Età media soci assegnatari: 53,1 anni

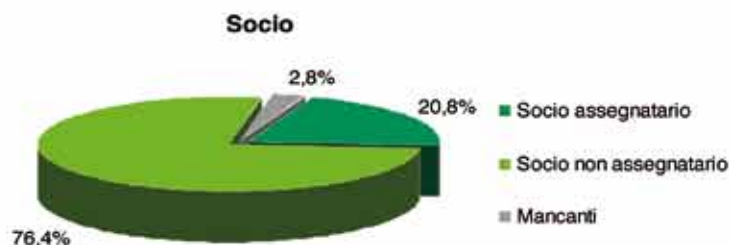
Età media soci non assegnatari: 46,9 anni

Sesso

	Numero di Persone
Maschi	128
Femmine	154
Risposte Mancanti	2

**Socio**

	Numero di Persone
Assegnatario	59
Non assegnatario	217
Risposte Mancanti	8



Anzianità media del socio: 11,9 anni. Il range va da 0 a 71 anni.

Categoria speciale

	Numero di Persone
Pensionati	38
Anziani	36
Diversamente abili	6
Giovani coppie	19
Sfrattati	2
Misto (più di 1 categoria)	11
Nessuna	171
Risposte Mancanti	8



Come riportato nella PRESENTAZIONE, il questionario 2008 è stato costruito per rispondere a 3 domande fondamentali:

1. *Ti interessa l'assegnazione di un appartamento?*
2. *Quale ubicazione preferiresti?*
3. *A quali condizioni?*

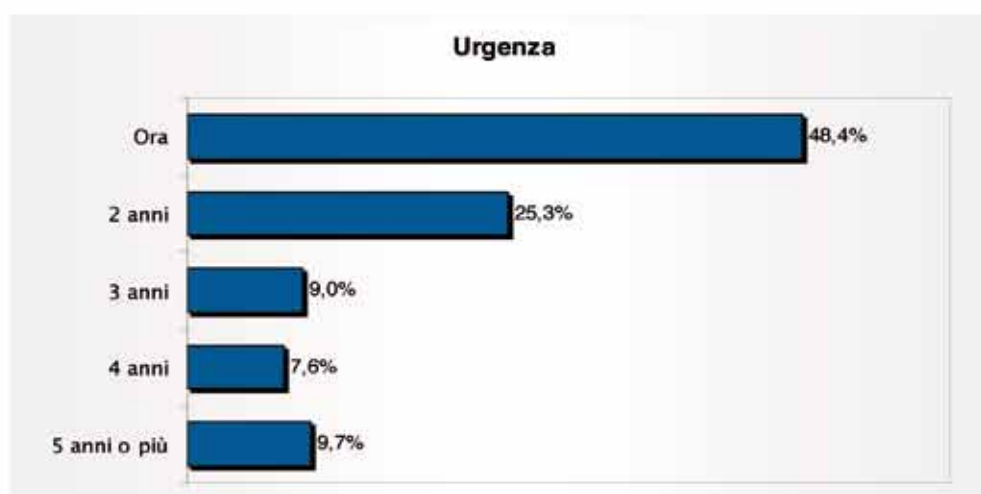
Nelle seguenti pagine, quindi, i risultati delle analisi statistiche saranno presentati nel dettaglio e si propongono di dare una risposta ad ognuna delle domande sopra riportate. A livello generale è stato rilevato che

- a. l'anzianità di iscrizione alla Cooperativa Risanamento impatta negativamente ed in modo statisticamente significativo² con l'interesse all'assegnazione di un alloggio. In altre parole, quanto più gli anni di anzianità aumentano, tanto più cala l'interesse all'assegnazione dell'alloggio.
- b. l'anzianità di iscrizione alla Cooperativa Risanamento impatta positivamente ed in modo statisticamente significativo con la disponibilità al prestito infruttifero. Ciò significa che quanto più gli anni di anzianità aumentano, tanto più aumenta la disponibilità ad un prestito infruttifero alto.

1. INTERESSE DEL SOCIO AD UN APPARTAMENTO E URGENZA D'ASSEGNAZIONE

Urgenza all'assegnazione:

L'urgenza media di assegnazione di un alloggio da parte della Cooperativa Risanamento è di circa 2 anni. Il grafico sottostante mostra, in percentuale, quante persone sono interessate ad un alloggio ora (meno di un anno), entro un anno, due, tre, quattro o entro cinque o più anni.



È chiaramente evidente come l'alloggio sia una priorità, a livello di tempistica, da affrontare a breve per circa la metà del campione considerato.

Alle stesse persone del campione è stato chiesto quanto fossero interessate a questa assegnazione. La scala di risposta andava da 1 (poco) a 4 (moltissimo). Il punteggio medio ottenuto è di 3,4, punteggio che va quindi a collocarsi tra MOLTO e MOLTISSIMO.

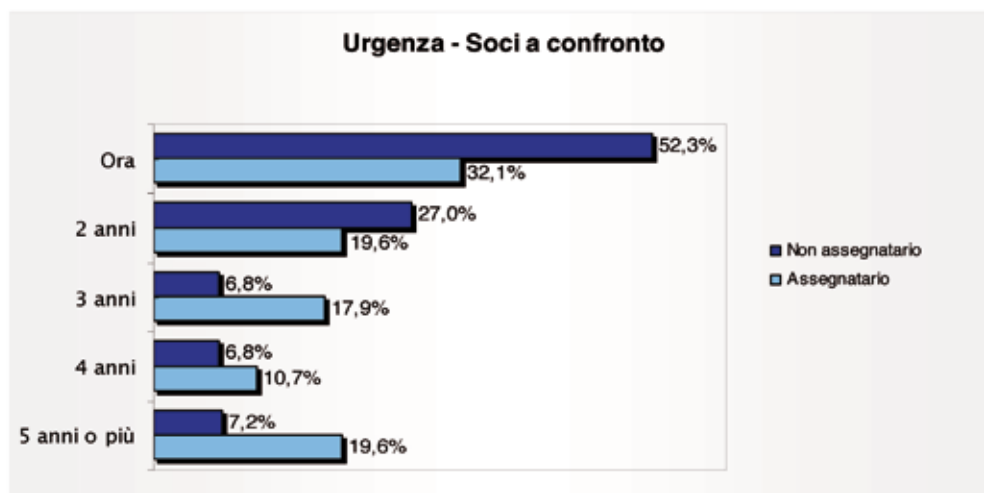
Queste due informazioni evidenziano quindi come la tematica dell'alloggio sia una tematica forte ed urgente.

In un'ottica di costruzione di nuovi alloggi e/o risposta immediata all'esigenza espressa, occorre tenere in considerazione che sono in media 2 le persone che andranno a comporre il futuro nucleo familiare. Questo numero rimane costante (dal punto di vista statistico) indipendentemente dall'urgenza o dall'interesse segnalato dalle persone per l'appartamento.

² Significatività (con $p < .05$) calcolata tramite un procedimento statistico denominato regressione lineare

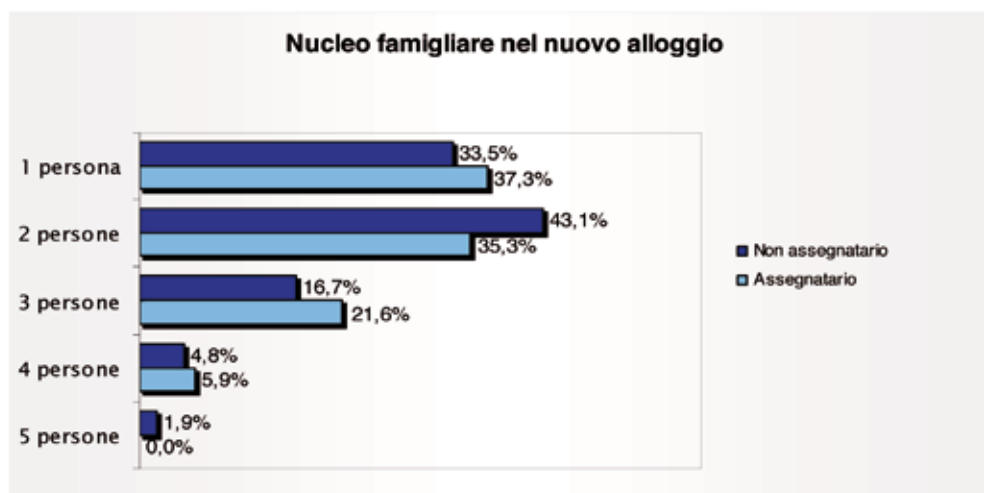
Confronto tra soci assegnatari e non assegnatari

Il grafico che segue mostra come i soci non assegnatari abbiano un livello di urgenza sensibilmente più alto (e statisticamente significativo³) dei soci assegnatari.



Numerosità del nucleo familiare nel nuovo alloggio:

Come si evince dal grafico sottostante, emerge che sia i soci assegnatari che i non assegnatari cercano prevalentemente un alloggio per abitarvi da soli o al massimo con un'altra persona. Sono sensibilmente meno numerosi i soci assegnatari⁴ e non assegnatari che invece ricercano un alloggio per 3, 4 o 5 persone.

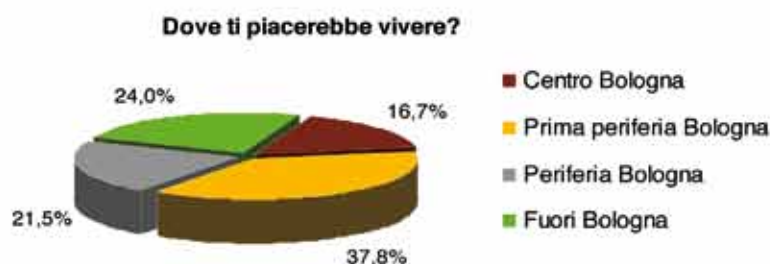


³ La procedura di confronto tra medie utilizzata è denominata Sample T-test

⁴ Vedendo il risultato dei soci assegnatari, si può supporre che siano stati molti i soci che hanno risposto a questa domanda pensando al proprio figlio/a

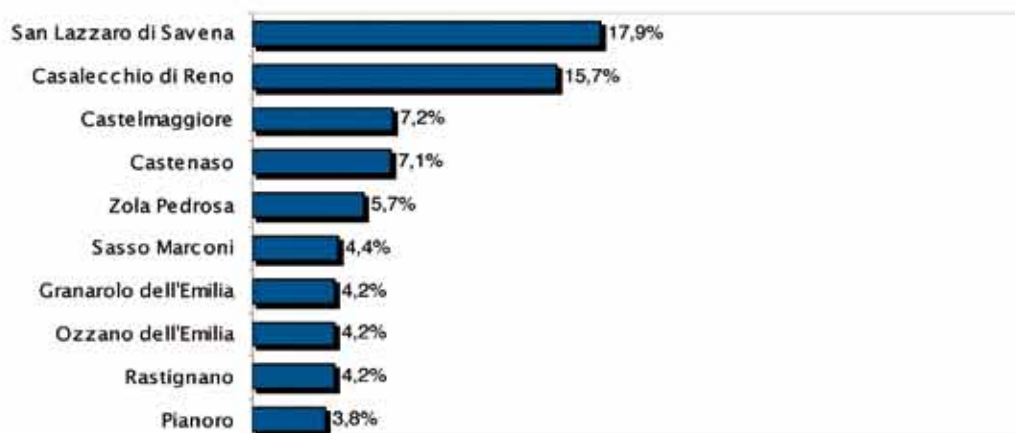
2. PREFERENZA D'UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO

A livello generale, la maggior parte delle persone che compongono il campione hanno espresso il desiderio di vivere nella prima periferia di Bologna, mentre l'opzione meno considerata è vivere in centro a Bologna. Il 37,8% del campione ritiene infatti che la prima periferia di Bologna rappresenti il giusto compromesso tra esigenze concrete (vicinanza a mezzi pubblici, uffici postali, centri commerciali, strutture sanitarie) e la percezione di una buona qualità di vita (fatta di tranquillità, aree verdi, meno inquinamento, meno traffico).



Alle persone in attesa di un alloggio e ai soci assegnatari che vorrebbero trasferirsi, è stato chiesto quali siano i comuni nei quali preferirebbero vivere. Ben il 18% dei partecipanti all'indagine non ha risposto alla domanda, dimostrando forse di non gradire un alloggio nei comuni limitrofi a Bologna. Dalle risposte del restante 82%, emerge invece il quadro sottostante:

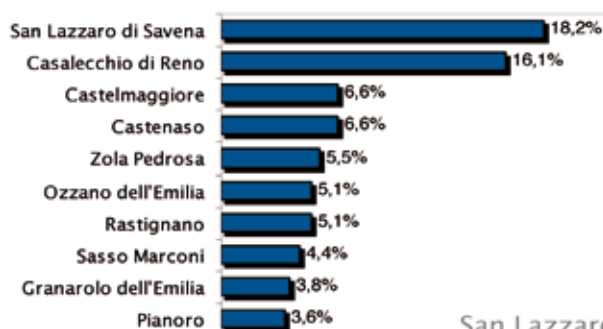
I primi 10 comuni



	Percentuale		Percentuale
San Lazzaro di Savena	17,9 %	Bentivoglio	1,4 %
Casalecchio di Reno	15,7 %	San Giovanni in Persiceto	1,4 %
Castelmaggiore	7,2 %	Monterenzio	1,2 %
Castenaso	7,1 %	Altra	1,2 %
Zola Pedrosa	5,7 %	San Giorgio di Piano	1,1 %
Sasso Marconi	4,4 %	Vergato	1,1 %
Granarolo dell'Emilia	4,2 %	Crespellano	0,8 %
Ozzano dell'Emilia	4,2 %	Medicina	0,6 %
Rastignano	4,2 %	Minerbio	0,6 %
Pianoro	3,8 %	San Pietro in Casale	0,5 %
Castel San Pietro Terme	2,4 %	Loiano	0,3 %
Funo	2,4 %	Marzabotto	0,3 %
Pontecchio Marconi	2,4 %	Porretta	0,3 %
Budrio	2,3 %	Altedo	0,2 %
Anzola dell'Emilia	2,0 %	Monghidoro	0,2 %
Calderara di Reno	1,8 %	Baricella	0,0 %
Bazzano	1,5 %	Molinella	0,0 %

Molto interessante è vedere l'analisi dei risultati in base alla disponibilità al prestito infruttifero. Nei grafici che seguono si può infatti notare come la preferenza rimanga quasi invariata indipendentemente dalla disponibilità o meno al prestito infruttifero da parte del socio.

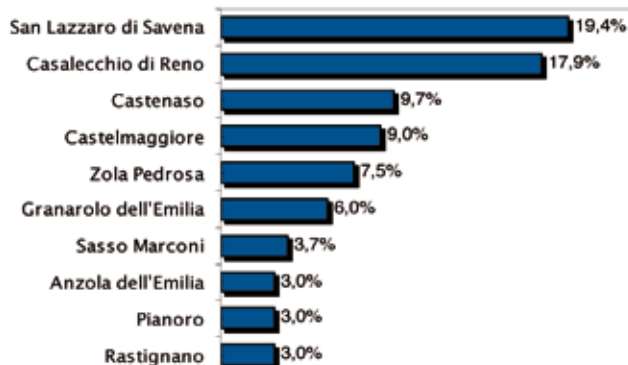
I primi 10 comuni - persone senza disponibilità di prestito o con disponibilità inferiore ai 65000€



Numero di persone che hanno scelto l'opzione a sinistra

San Lazzaro di Savena	86
Casalecchio di Reno	76
Castelmaggiore	31
Castenaso	31
Zola Pedrosa	26
Ozzano dell'Emilia	24
Rastignano	24
Sasso Marconi	21
Granarolo dell'Emilia	18
Pianoro	17

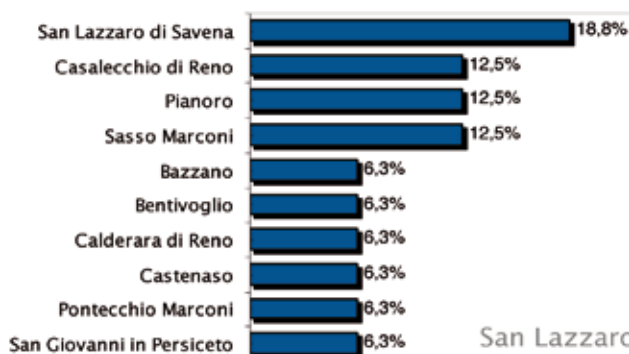
I primi 10 comuni - persone con disponibilità dai 65000 ai 74000 €



Numero di persone che hanno scelto l'opzione a sinistra

San Lazzaro di Savena	26
Casalecchio di Reno	24
Castenaso	13
Castelmaggiore	12
Zola Pedrosa	10
Granarolo dell'Emilia	8
Sasso Marconi	5
Anzola dell'Emilia	4
Pianoro	4
Rastignano	4

I primi 10 comuni - persone con disponibilità dai 75000 agli 84000€

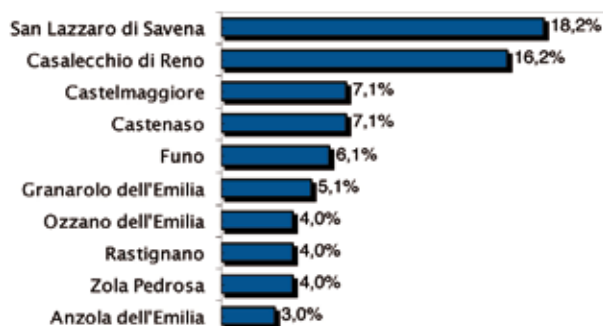


*Numero di persone che
hanno scelto l'opzione
a sinistra*

San Lazzaro di Savena	3
Casalecchio di Reno	2
Pianoro	2
Sasso Marconi	2
Bazzano	1
Bentivoglio	1
Calderara di Reno	1
Castenaso	1
Pontecchio Marconi	1
San Giovanni in Persiceto	1

Estrapolando i risultati per tipologia di socio (assegnatario e non assegnatario) si può constatare che San Lazzaro e Casalecchio di Reno rimangono le ubicazioni preferite, così come accadeva nel quadro precedente relativo alla disponibilità al prestito infruttifero.

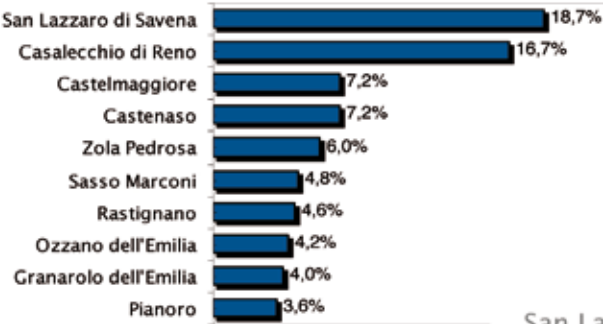
I primi 10 comuni - soci assegnatari



*Numero di persone che
hanno scelto l'opzione
a sinistra*

San Lazzaro di Savena	18
Casalecchio di Reno	16
Castelmaggiore	7
Castenaso	7
Funò	6
Granarolo dell'Emilia	5
Ozzano dell'Emilia	4
Rastignano	4
Zola Pedrosa	4
Anzola dell'Emilia	3

I primi 10 comuni - soci non assegnatari



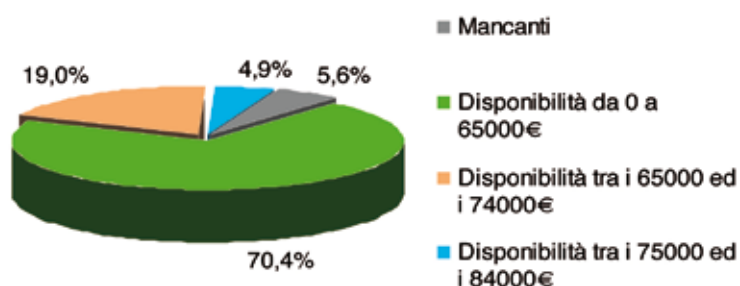
Numero di persone che hanno scelto l'opzione a sinistra

San Lazzaro di Savena	94
Casalecchio di Reno	84
Castelmaggiore	36
Castenaso	36
Zola Pedrosa	30
Sasso Marconi	24
Rastignano	23
Ozzano dell'Emilia	21
Granarolo dell'Emilia	20
Pianoro	18

3. CONDIZIONI CHE PERMETTONO O IMPEDISCONO AL SOCIO DI PRESENTARE DOMANDA D'ASSEGNAZIONE PER UN APPARTAMENTO

Alle persone coinvolte nell'indagine è stato anche chiesto se, in caso di nuovo alloggio, fossero disposte a versare un prestito infruttifero o meno.

Disponibilità prestito infruttifero



Ai soci è stato inoltre chiesto quali fossero le cause che avrebbero impedito loro di accettare l'assegnazione di un alloggio della Cooperativa Risanamento. La tabella sottostante riporta le risposte dei soci, sintetizzate per categoria.

Categorie		Specifiche	Numero di risposte
A	Limiti economici	Ammontare del prestito infruttifero o canone di affitto troppo alto	113
B	Ubicazione, zona	Zone decentrate, non servite dai mezzi pubblici, ritenute pericolose...	23
C	Scarsa metratura o necessità di più vani	Alloggi di metrature ridotte. Necessità non esaudibile (in quanto regola della Cooperativa Risanamento) di avere un alloggio con un vano aggiuntivo rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare.	20 ⁴
D	Imprevisti indipendenti dalla propria volontà	Trasferimento lavorativo o licenziamento, rovescio finanziario, cambiamento della situazione familiare	6
E	Stabile decadente o appartamento da ristrutturare	Stabile non gradevole, appartamento da ristrutturare significativamente o per cui non si percepisce un buon rapporto qualità prezzo	5
F	Possibilità di acquisto prima casa	Possibilità di acquistare la prima casa con soluzioni alternative alla Cooperativa Risanamento	4
G	Esigenze particolari	Piano alto o piano terra, presenza di un solo bagno, alloggio senza soggiorno, garage o ascensore (nel caso di piani alti), assenza di aree verdi, nessuna proposta di soluzioni indipendenti	5
H	Tempi di attesa	Eccessivo tempo di attesa	2
I	Altro	Età avanzata, proprietà di un appartamento	4

⁴ 18 di queste 20 segnalazioni provengono da soci non assegnatari

Impegni futuri



Gli impegni futuri

Programma delle ristrutturazioni e delle manutenzioni cicliche per il periodo 2009 – 2013

Dopo aver illustrato le attività che la Cooperativa Risanamento ha svolto nel corso del triennio 2006-2008, in questo capitolo si vuole descrivere il programma di lavori di manutenzione straordinaria e ciclica che, in base all'analisi effettuata dallo Studio "Pratello 90", saranno da affrontare, sempre con l'intenzione di mantenere il patrimonio immobiliare della Cooperativa nel migliore stato di conservazione possibile.

L'analisi prende in considerazione l'intero patrimonio della Cooperativa e traccia le linee guida delle manutenzioni da effettuarsi in un arco temporale che va oltre i quarant'anni; in questa sede evidenzieremo solamente i lavori previsti nei prossimi cinque anni.

È importante tenere sempre ben presente che quanto sotto elencato è da intendersi come un'indicazione di massima perché i lavori possono essere sempre oggetto di valutazioni di opportunità, sia nella natura dei lavori stessi che nella tempistica di effettuazione; infatti in un patrimonio ampio e variegato come quello della Risanamento possono sorgere in ogni momento urgenze ed opportunità che, ad oggi, sono imprevedibili.

Suddividendo per anno i lavori in questione si ha il seguente programma:

Anno 2009 – totale investimento previsto	euro 4.922.528
Anno 2010 – totale investimento previsto	euro 946.317
Anno 2011 – totale investimento previsto	euro 814.010
Anno 2012 – totale investimento previsto	euro 2.173.571
Anno 2013 – totale investimento previsto	euro 1.201.570



Gruppo di lavoro per la redazione del Bilancio sociale

Il processo di redazione del presente Bilancio sociale ha coinvolto un gruppo di lavoro che ha partecipato attivamente alla definizione dei contenuti ed alla stesura del documento, cercando di fornire a tutti gli interlocutori un'immagine complessiva ed articolata della Cooperativa.

Il gruppo di lavoro è composto dai sigg.: Bruno Cesari (coordinatore), Mario Bini, Gian Paolo Conti, Lorenzo Fariselli, Armando Guermandi, Sergio Mantovani, Francesco Oppi, Marco Poli, Piero Villani.

PRESTITI PERSONALI

DEDICATO A

PENSIONATI INPS FINO A 90 ANNI
PENSIONATI INPDAP FINO A 90 ANNI
LAVORATORI DIPENDENTI
NEOASSUNTI
LAVORATORI TEMPORANEI
AUTONOMI

ANCHE SE

MALPAGATORI
PROTESTATI
PIGNORATI
EXTRACOMUNITARI
FIRMA SINGOLA
CON RECENTI NEGAZIONI DI PRESTITO

INOLTRE

NESSUNA SPESA DI ISTRUTTORIA
EROGAZIONE ANCHE IN 48 ORE
NON SERVE MOTIVARE IL PRESTITO
RATE A PARTIRE DA 12 A 120 MESI
SCEGLI LA MODALITA' DI PAGAMENTO
DECIDI TU QUANTO PAGARE AL MESE

A CONDIZIONI DI PARTICOLARE FAVORE PER LE FAMIGLIE
DEI SOCI E DEI DIPENDENTI DELLA COOPERATIVA

CHIAMA ORA IL NUMERO 051/42.11.11.4 E CHIEDI
LA TUA VALUTAZIONE GRATUITA IN SEDE O A DOMICILIO

SA.AGE[®] CREDE AI VOSTRI PROGETTI

Via Montebello 2/2 - Bologna Tel. 051/42.11.11.4 - info@saage.it

Albo M.C., nr. 57427