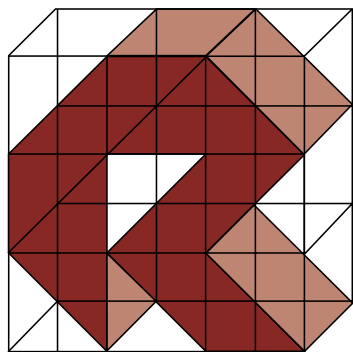




Tribuna dei Soci

anno
XXXVII
aprile 2010

2

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

I Soci della **“Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna società cooperativa”** sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria per il giorno 29 aprile 2010 alle ore 11 presso la sede della Cooperativa in Via Farini n. 24 - Bologna e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno di **sabato 15 maggio 2010 alle ore 9, presso il Cinema Teatro Fossolo, Viale Lincoln n. 3 - Bologna** (autobus 19, 25, 37) per deliberare sul seguente

ordine del giorno

- 1** Lettura del bilancio chiuso al 31.12.2009, della relazione del Consiglio di Amministrazione, della relazione del Collegio sindacale e della relazione dei Certificatori;
- 2** Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2009 e della relazione del Consiglio di Amministrazione;
- 3** Fissazione della percentuale massima di alloggi da assegnare in godimento, per l'anno 2010, a sfrattati e giovani coppie;
- 4** Fissazione, per l'anno 2010, dell'importo della medaglia di presenza per i consiglieri, a norma dell'art. 14/4 dello statuto;
- 5** Approvazione del regolamento per la nomina dei consiglieri di amministrazione;
- 6** Elezione dei componenti il Collegio dei Probiviri.

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente – **Sergio Mantovani**

- *Le votazioni si chiuderanno mezz'ora dopo il loro inizio.*
- *I Soci debbono presentarsi personalmente muniti di tessera magnetica o del “certificato di iscrizione” a socio e di un valido documento di riconoscimento.*

pagina 3 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2009
pagina 12 Bilancio al 31 dicembre 2009

www.cooprisanamento.it
e-mail: tribunasoci@cooprisanamento.it

SOMMARIO

- 3 Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2009
- 5 Presentazione del Bilancio
- 12 Bilancio al 31 dicembre 2009
- 15 Chiarimento in ordine ai bandi mensili
- 16 Un convegno prestigioso.
- 17 Chiarimenti sulla proposta di legge
- 18 Consegnata la borsa di studio istituita per celebrare i 125 anni dalla fondazione
- Corso di formazione: un'iniziativa di successo
- 19 L'attualità del 25 Aprile
- 20 1° Maggio Festa del Lavoro
- Avviso convenzione COMET
- 21 Sondaggio sulla qualità delle prestazioni delle imprese

Dove siamo

Sede di Via Farini, 24 (dirigenza/settore amministrativo) – tel. 051 224692 – 051 226443 – fax. 051 222240.

Apertura degli sportelli al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 – martedì e giovedì **anche** dalle ore 13,30 alle ore 17,30 (per tutte le informazioni relative all'attività della Cooperativa).

Sede di Via Pacchioni, 3 (settore tecnico) – tel. 051 6145616. Dal lunedì al venerdì dalle ore 7,30 alle ore 8,30 e dalle ore 13 alle ore 14 (solo per i soci **già** assegnatari ed unicamente per informazioni di carattere tecnico o segnalazione guasti; è attiva anche la segreteria telefonica).

Ricevimento soci in Via Farini, 24:

Presidenza: previo appuntamento con l'Ufficio di segreteria;
e-mail: segreteria@cooprisanamento.it

Ufficio tecnico: martedì e giovedì dalle ore 14,30 alle ore 17,30;

Coordinamento Commissioni soci: martedì dalle ore 15 alle ore 17.

Pubblicazione dei bandi di concorso:

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

Direttore Responsabile: **Sergio Mantovani**

Comitato di Redazione: **Arturo Arbizzani, Arcangelo Caparrini, Bruno Cesari, Marco Poli**

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.226443-224692 - Fax 051.222240
info@cooprisanamento.it tribunasoci@cooprisanamento.it www.cooprisanamento.it
Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331-Pubblicità inferiore al 70%

Stampa: Futura Press - Via dell'Arcoveggio, 82 Bologna - Tel. 051.4174511

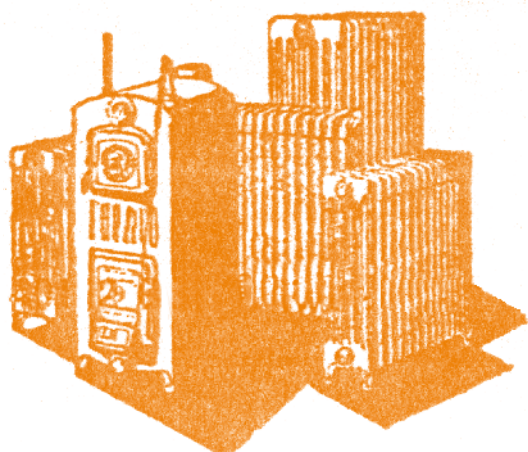
Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna

Chiuso in tipografia il 21/4/2010

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



LUIGI TANSINI s.r.l.
Società unipersonale



40122 Bologna
Via Lame, 57 - Scala B e 63/A
tel. (051) 52.46.64 - Fax (051) 55.40.06

Progetto e installazione:
IMPIANTI RISCALDAMENTO
CONDIZIONAMENTO
IDRICO SANITARI

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2009

Egregi Soci, il bilancio chiuso al 31/12/2009 presenta un utile prima delle imposte di € 4.607.979 con un aumento rispetto all'esercizio 2008 di € 854.677.

Le imposte che gravano sull'esercizio sommano a € 1.231.464.

Vogliamo proprio partire da questo dato in quanto significativo di una situazione fiscale anomala che grava sulle cooperative a proprietà indivisa.

E' noto che l'attuale normativa non assicura affatto un trattamento fiscale che riconosca l'operato che istituzionalmente svolgono le cooperative ed in particolare quello svolto dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Infatti a fronte dei costi che sono sostenuti annualmente per la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione degli immobili abitativi è prevista la deducibilità di un importo entro il limite del 15% della corrisposta di godimento, riferita al singolo immobile, delle sole spese di manutenzione ordinaria sostenute sullo stesso.

I limiti sono pertanto tre: il primo è l'importo, in quanto cooperativa sostiene costi ben maggiori del 15% della corrisposta di godimento; il secondo è la natura dei costi, in quanto la deducibilità è riferita solo alle manutenzioni ordinarie; il terzo riguarda il fatto che il tetto del 15% va conteggiato con riferimento alla singola unità immobiliare, ciò comporta che per quelle unità la cui manutenzione ordinaria supera il tetto del 15 %, l'eccedenza è indeducibile; al contrario per quelle unità immobiliari che non necessitano di interventi nell'esercizio, in quanto previsti in anni successivi, vi è l'impossibilità di arrivare al tetto del 15%.

Consideriamo tale sistema profondamente ingiusto e penalizzante, perché sottrae risorse ad un ente che non ha scopo di lucro e che potrebbe destinare tali risorse allo sviluppo dell'azienda.

A titolo di esempio su una simulazione fatta sul bilancio chiuso al 31/12/2008, qualora fosse riconosciuta la deducibilità di tutti i costi sostenuti indipendente-

mente dalla natura degli stessi, vale a dire manutenzioni ordinarie, straordinarie e ristrutturazioni, senza il tetto del 15%, il risparmio di imposte sarebbe stato di quasi € 800.000.

Confidiamo pertanto che si possa a tempi brevi mettere fine a questa situazione.

Va, infine evidenziato che il risultato economico dell'esercizio include fra i ricavi, voce A4 del conto economico *"Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni"*, l'importo dei costi sostenuti a titolo di manutenzione straordinaria e ristrutturazione; tale importo enfatizza in senso positivo il risultato economico, trattandosi invece di una mera seppur corretta appostazione contabile.

L'anno trascorso è comunque stato un anno importante con la consegna a 14 soci degli alloggi di nuova costruzione in Via Legnani, del completamento degli interventi nella Bolognina, parzialmente finanziati dalla Regione Emilia Romagna mediante i provvedimenti denominati "3.000 alloggi" e "Contratti di quartiere 2". Le risorse impiegate dalla Cooperativa assommano ad € 3.551.478.

Si sono consegnati n° 81alloggi dei quali alcuni con lavori di ristrutturazione totale o parziale, con un impegno finanziario di € 2.451.920. Un dato molto interessante che si deduce da queste assegnazioni è che il 90% è stato consegnato a soci non ancora assegnatari, dando così una risposta al bisogno casa a canoni calmierati.

Nel 2009 si è pure ultimato l'intervento di manutenzione straordinaria conservativa del fabbricato di Via Zanolini 29 dove sono state impiegate le tecniche per il risparmio energetico, dal cappotto ai pannelli solari, consentendo così ai soci di avere una bolletta meno pesante.

Su questo tema la Cooperativa si è attivata e se le norme fiscali che ne agevolano l'utilizzo fossero state applicate anche a noi, così come indicava il provvedimento legislativo prima dell'intervento inspiegabile dell'Agenzia delle Entrate, avremmo proseguito in un

programma che prevedeva di intervenire su parti importanti del patrimonio.

Anche in questo caso la normativa fiscale penalizza chi si impegna concretamente per dare una risposta alla crisi gravissima che investe il Paese ed in particolare il settore dell'edilizia.

Malgrado ciò abbiamo appaltato la manutenzione conservativa, con tutte le tecniche del contenimento energetico, del fabbricato sociale di Via Marthin Luther King con un impegno di € 1.500.000 interamente finanziato con le risorse di bilancio.

Abbiamo inoltre appaltato la ricostruzione di un edificio ad un piano in via Masia angolo via Bentivogli per un importo di € 600.000 attualmente in uso ad una filiale della Cassa di Risparmio di Bologna, edificio che presenta fenomeni di collabenza dovuti a svariate cause non ultima la subsidenza della falda, che ne consigliano la demolizione e ricostruzione. A questo evento straordinario abbiamo fatto fronte con le risorse di bilancio e con l'apertura di un mutuo ottenuto ad ottime condizioni e che la gestione caratteristica consente di onorare.

Ma il grande cruccio che rimane a questo consiglio è l'impossibilità di dare risposte significative alla richiesta da parte dei nostri soci di nuove costruzioni a canone contenuto.

L'assenza di finanziamenti pubblici, gli oneri per il costo delle aree e per le urbanizzazioni fanno sì che non si possa costruire senza applicare canoni di godimento da libero mercato o sostenendo indebitamenti che la prudenza di questo consiglio per i criteri di oculata amministrazione rendono inattuabili.

Anche la legge nazionale denominata "piano casa", con la possibilità di creare fondi immobiliari etici ci vede scettici in assenza di norme precise per la coo-

perazione a proprietà indivisa.

Non siamo rinunciatari a priori ma attenti e prudenti e, se le norme varate ci convinceranno, non escludiamo l'esame puntuale delle stesse.

In un recente convegno voluto dalla Facoltà di Economia dell'Università di Bologna, al quale erano presenti parlamentari di vari indirizzi politici, abbiamo sottolineato la nostra capacità di essere sussidiari all'ente pubblico per contribuire a risolvere il problema della casa a canoni contenuti, a condizione che si mettano assieme le risorse pubbliche e private in modo organico e che la politica sia più attenta ai bisogni reali del Paese.

Dispersersi in sterili discussioni, spesso su temi che niente hanno a che fare nella soluzione dei problemi accennati, fanno sì che poi ci si dimentichi della realtà di tutti i giorni e dei bisogni, dei cassa integrati, di chi ha perso il lavoro, delle giovani coppie ecc.

Noi chiediamo di essere presenti e assieme tentare di dare una risposta a questi bisogni anche, come abbiamo chiesto al convegno, con una legge regionale che regoli una serie di norme presenti nei nostri statuti, norme che vanno incontro a questi bisogni.

E' stata un'occasione per riflettere sulla nostra storia e sul ruolo svolto per i soci e per lo sviluppo urbano di Bologna; siamo ancor più convinti che la cooperativa Risanamento non è solo una protagonista dell'edilizia popolare nei 125 anni passati, ma che potrà anche per il futuro svolgere un ruolo sussidiario e complementare nel comparto dell'edilizia costruendo nuove abitazioni per i soci e mantenendo ferma la linea ideale della cooperazione mutualistica.

Questo è stato il tema dominante della celebrazione dei 125 anni di vita della Cooperativa, ricordati con diversi incontri e soprattutto con la pubblicazione del libro di Marco Poli "la certezza dell'abitare".



Presentazione del Bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2009 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

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

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

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

Situazione societaria e gestione sociale

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 9.171 soci, rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 270 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 145 cancellazioni per recesso volontario del socio medesimo e n. 4 espulsioni deliberate dal consiglio di amministrazione.

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

I soci sono raggruppabili, con riferimento ai rapporti che hanno intrattenuto con la Cooperativa, come segue:

- a) n. 2.223 soci sono assegnatari in godimento di abitazioni di proprietà della Cooperativa e gli stessi hanno usufruito dei servizi relativi alla gestione dei servizi comuni;
- b) n. 3.972 soci sostengono i programmi e attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- c) n. 939 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- d) n. 527 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle commissioni soci di quartiere ed alla assemblea generale.

Nel corso dell'esercizio, il revisore designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 29.07.2009.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992 mediante esposizione in sede e pubblicazione su "Tribuna dei Soci" (n. 5/2009).

Come risulta dal suddetto verbale, il revisore non ha rilevato alcuna valutazione negativa.

Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Il risultato economico evidenziatosi nell'utile esposto a bilancio è il frutto di un'attenta gestione della dinamica dei costi e dei ricavi.

La Cooperativa ha mantenuto il proprio costante impegno diretto alla realizzazione di interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, e grazie ad una attenta politica del management aziendale, ha adeguatamente supportato gli investimenti patrimoniali attraverso fonti finanziarie di medio-lungo termine.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la data del 31.12.2009.

Tra gli eventi successivi alla data di riferimento del bilancio di esercizio si segnala che la Cooperativa ha presentato richiesta al Comune di Bologna di erogazione del saldo del contributo per l'intervento nel quartiere Bolognina nell'ambito dei "Contratti di quartiere 2" pari a € 257.101.

Tale richiesta è supportata dall'ultimazione dell'intervento avvenuta nel mese di febbraio.

Si segnala inoltre che L'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto il diritto al rimborso a favore della Cooperativa della maggiore IRES versata sugli interessi da finanziamento degli immobili di natura patrimoniale, la cui deducibilità è stata riconosciuta con effetto retroattivo dall'art. 1, comma 35 della Legge 244/2007.

Il rimborso dell'importo di € 119.633 risulta validato in data 22 febbraio 2010 ed inserito nell'elenco dei rimborsi dell'anno con il numero 102.

Evoluzione prevedibile della gestione.

La capacità della Cooperativa di rispondere in modo crescente alla costante richiesta di alloggi a canone calmierato è strettamente correlata alla disponibilità di aree a prezzi contenuti e mutui a lunga durata ad interessi contenuti. Ai fini fiscali sarebbe auspicabile che venisse riconosciuta la deducibilità delle spese che vengono sostenute per la manutenzione e ristrutturazione del patrimonio abitativo.

Nonostante l'assenza di siffatti strumenti di politica economica nella realtà socio-economico in cui opera la Risanamento, i piani elaborati per l'esercizio in corso consentono di preventivare la riassegnazione di circa 60/70 alloggi che si renderanno disponibili.

Anche per l'anno 2010 il rispetto del piano decennale dei lavori di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio immobiliare costituisce un obiettivo compatibile con l'economicità della gestione ed il mantenimento dell'equilibrio finanziario raggiunto.

Attività finalizzate al conseguimento degli scopi sociali

Anche per dare attuazione all'art. 2545 del C.C. e all'art. 2 della legge n. 59 del 1992, informiamo l'assemblea delle attività svolte e completate per il conseguimento degli scopi statutarî.

Il programma ha comportato il proseguimento dei lavori di ristrutturazione e recupero del proprio patrimonio sociale.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n. 2.223 abitazioni e n. 114 locali non residenziali.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 88 abitazioni, delle quali ne sono state richieste ed assegnate n. 81 in base all'anzianità di iscrizione; i nuovi assegnatari hanno provveduto a versare i prestiti infruttiferi; alle abitazioni assegnate è stato applicato, come previsto dall'atto di assegnazione, un corrispettivo medio di godimento, al netto dei rimborsi per i servizi gestiti dalla Cooperativa, di € 3.630,48= annue, di gran lunga inferiore rispetto sia ai canoni di locazione richiesti sul mercato che ai canoni concordati per abitazioni con analoghe caratteristiche ed ubicazione.

Sono stati inoltre consegnati nel mese di luglio 14 nuovi alloggi di via Legnani.

Il pagamento dei corrispettivi di godimento delle abitazioni da parte dei soci assegnatari è stato complessivamente regolare; al termine dell'esercizio la Cooperativa vantava un credito di € 53.761 nei confronti dei soci assegnatari, che sarà recuperato nel corrente anno.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 7.033.357.

Per le abitazioni assegnate in godimento, la Cooperativa ha provveduto alla gestione dei servizi di seguito elencati, con una spesa complessiva di € 1.940.837 interamente recuperata, con la sola eccezione dei conguagli relativi al servizio di gestioni che saranno recuperati, con l'addebito ai soci interessati, entro il corrente anno.

Servizio di gestione riscaldamento	€	317.932
Servizio di gestione pulizia scale	€	-51.669
Servizio di gestione ascensore	€	-50.752
Servizio di gestione ascensore 20%	€	77.960
Servizio di gestione luce comune	€	10.695
Servizio di gestione cortili e parti comuni	€	37.269
Servizio di gestione acqua calda	€	40.043
Spesa da recuperare	€	381.478

Gestione finanziaria

La posizione finanziaria netta presenta un saldo negativo pari ad € 52.660.921 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente:

Descrizione	Importo 31/12/2009	Importo 31/12/2008
Disponibilità liquide	2.741.345	889.124
Debiti verso banche	(18.682.141)	(14.806.607)
Debiti verso soci	(33.237.981)	(31.684.506)
Debiti verso altri finanziatori	(3.482.144)	(5.507.295)
Totale	(52.660.921)	(51.109.284)

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

Ai sensi dell'art. 2428, 2° comma, punto 6 bis del c.c. si forniscono le seguenti informazioni sui principali rischi finanziari:

a) Rischio dei tassi di interesse

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

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

b) Rischio di credito

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

c) Rischio di liquidità

L'obiettivo è il mantenimento di una certa disponibilità finanziaria, sia di mezzi liquidi che di importanti linee di credito a breve presso il sistema bancario funzionali al regolare svolgimento dell'attività economica. La dispo-

nibilità è **costantemente** monitorata dal management allo scopo di limitare tale rischio.

d) Rischio di cambio

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

Indicatori finanziari di risultato

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

A premessa di tali indici si ricorda che l'oggetto della Cooperativa Risanamento consiste nel concedere in locazione permanente immobili di proprietà ad un canone di affitto medio, al netto dei rimborsi per servizi gestiti dalla Cooperativa, sensibilmente inferiore rispetto ai canoni concordati e sensibilmente inferiore ai canoni di mercato per abitazioni con caratteristiche ed ubicazioni simili.

a) indicatori di solidità patrimoniale

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

Indicatori di solidità patrimoniale		2009	2008
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,82	0,81
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività a medio-lungo / Attivo fisso)	0,97	0,96

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

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

Entrambi i quozienti presentano un valore molto vicino all'unità significando una buona struttura patrimoniale della Cooperativa Risanamento.

b) Indicatori della situazione finanziaria a breve termine

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

Indicatore di solvibilità		2009	2008
Quoziente di liquidità generale	Attivo Corrente / Passività Corrente	0,32	0,19

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

L'indice mostra un miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

c) Indicatori redditività

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

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

Tale aspetto pertanto rende poco significativi gli indicatori di redditività.

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

Indicatore di redditività		2009	2008
ROE (<i>return on equity</i>)	Risultato lordo / Mezzi propri medi	1,70%	1,43%

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

L'indice mostra un miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

d) Grado di indipendenza da terzi

Grado di ind.za da terzi		2009	2008
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi propri / (Passività a medio-lungo + Passività correnti)	4,26	4,07

L'indice evidenzia un miglioramento rispetto all'esercizio precedente

Risultati patrimoniali ed economici dell'esercizio

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

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

Attivo patrimoniale degli esercizi 2009 e 2008

Voci dell'attivo	Esercizio 2009		Esercizio 2008	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	210.274	0,06	215.217	0,07
Immobilizzazioni immateriali	210.274	0,06	215.217	0,07
Aree edificabili ed altri terreni	0	0,00	309.357	0,09
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	328.688.151	98,25	320.082.784	98,35
Valore imponibile I.C.I. € 157.827.090				
Attrezzature industriali e commerciali	3.098	0,00	899	0,00
Altre immobilizzazioni materiali	26.001	0,00	28.434	0,01
Immobilizzazioni in corso	41.864	0,01	1.350.656	0,41
Immobilizzazioni materiali	328.759.114	98,27	321.772.130	98,86
Partecipazioni	2.271	0,00	2.218	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	69.324	0,02	68.729	0,02
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	<i>71.595</i>	<i>0,02</i>	<i>70.947</i>	<i>0,02</i>
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi	0	0,00	0	0,00
Altri crediti oltre 12 mesi	1.538.561	0,46	1.251.873	0,38
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	<i>1.538.561</i>	<i>0,46</i>	<i>1.251.873</i>	<i>0,38</i>
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	1.610.156	0,48	1.322.820	0,41
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	330.579.544	98,82	323.310.167	99,34
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	555.790	0,17	447.825	0,14
Altri crediti fino a 12 mesi	536.631	0,16	695.469	0,21
Crediti a breve termine	1.092.421	0,33	1.143.294	0,35
Altre rimanenze	64.483	0,02	60.540	0,02
Rimanenze	64.483	0,02	60.540	0,02
Disponibilità liquide	2.741.345	0,82	889.124	0,27
ATTIVITA' CORRENTI	3.898.249	1,17	2.092.958	0,64
Ratei attivi	4.821	0,00	109	0,00
Risconti attivi	59.627	0,02	60.295	0,02
TOTALE ATTIVITA'	334.542.241	100	325.463.529	100

Gli scostamenti di maggior rilievo rispetto all'esercizio precedente riguardano:

nell'anno 2009 e dal passaggio dalle immobilizzazioni in corso del nuovo fabbricato di Via Legnani.

- L'incremento dei fabbricati ad uso residenziale è dovuto ai lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati, alle ristrutturazione degli alloggi eseguita
- I crediti oltre i 12 mesi registrano un incremento per effetto del pagamento di imposte anticipate sulla plusvalenza generata dall'operazione di lease-back.

Passivo patrimoniale degli esercizi 2009 e 2008

Voci di bilancio	Esercizio 2009		Esercizio 2008	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	238.030	0,07	234.906	0,07
Riserve da rivalutazione	243.783.017	72,87	243.783.017	74,90
Riserva legale e riserve statutarie	23.353.207	6,98	15.214.570	4,67
Risultato d'esercizio	<u>3.626.902</u>	<u>1,08</u>	<u>2.906.167</u>	<u>0,90</u>
Patrimonio netto	271.001.156	81,00	262.138.660	80,54
Fondi per rischi e oneri	1.221.258	0,36	1.695.061	0,52
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	<u>261.232</u>	<u>0,08</u>	<u>232.246</u>	<u>0,07</u>
Totale fondi	1.482.490	0,44	1.927.307	0,59
Debiti verso banche oltre 12 mesi	17.940.065	5,36	12.933.932	3,97
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	<u>26.977.979</u>	<u>8,06</u>	<u>26.186.332</u>	<u>8,04</u>
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<i>44.918.044</i>	<i>13,42</i>	<i>39.120.264</i>	<i>12,02</i>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	<u>4.788.342</u>	<u>1,43</u>	<u>6.723.068</u>	<u>2,06</u>
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	<i>4.788.342</i>	<i>1,43</i>	<i>6.723.068</i>	<i>2,06</i>
Debiti consolidati	49.706.386	14,86	45.843.332	14,08
CAPITALI PERMANENTI	322.190.032	96,31	309.909.299	95,22
Debiti verso banche fino a 12 mesi	742.076	0,22	1.872.675	0,57
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	<u>4.953.804</u>	<u>1,48</u>	<u>4.282.400</u>	<u>1,31</u>
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>5.695.880</i>	<i>1,70</i>	<i>6.155.075</i>	<i>1,88</i>
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	<u>1.857.256</u>	<u>0,55</u>	<u>3.765.073</u>	<u>1,16</u>
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	<i>1.857.256</i>	<i>0,55</i>	<i>3.765.073</i>	<i>1,16</i>
Debiti correnti	7.553.136	2,26	9.920.148	3,05
PASSIVITA' CORRENTI	7.553.136	2,26	9.920.148	3,05
Ratei passivi	74.339	0,02	118.746	0,04
Risconti passivi	<u>4.724.734</u>	<u>1,41</u>	<u>5.515.336</u>	<u>1,69</u>
TOTALE PASSIVITA'	334.542.241	100	325.463.529	100

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2008 ed alla riscossione del saldo del contributo regionale per l'intervento "20.000 alloggi in affitto" ed all'acconto del 90% del contributo per i "contratti di quartiere 2" che hanno interessato il complesso della Bolognina.

Conto economico degli esercizi 2009 e 2008

Voci del conto economico	Esercizio 2009		Esercizio 2008	
	Importi	%	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	8.474.080	74,60	7.916.471	74,21
+ Ricavi e proventi diversi	2.885.250	25,40	2.751.540	25,79
Ricavi netti di esercizio	11.359.330	100,00	10.668.011	100,00
- Costi per acquisto di beni	222.026		320.689	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	10.288.145		10.013.817	
+ Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	3.943		40.881	
Valore aggiunto	+ 853.102		+ 292.624	
- Costi per il personale	492.163		475.217	
Margine operativo lordo	+ 360.939		- 182.593	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.047		30.973	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	463.175		73.731	
- Svalutazione dei crediti circolanti	10.000		5.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri			900.000	
- Oneri diversi di gestione	273.570		228.561	
Margine operativo netto	-420.853		- 1.420.858	
+ Proventi finanziari	5.935		7.820	
- Interessi passivi e oneri finanziari	933.604		1.087.271	
Saldo gestione finanziaria	- 927.669		- 1.079.451	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali	5.955.170		6.040.685	
Utile corrente	4.606.648		3.540.376	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
Saldo gestione patrimoniale				
+ Proventi straordinari	10.931		215.042	
- Oneri straordinari	9.600		2.116	
Saldo gestione straordinaria	1.331		212.926	
Risultato prima delle imposte	4.607.979		3.753.302	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.231.464		1.096.843	
+ imposte differite	250.387		249.708	
Risultato dell'esercizio	3.626.902		2.906.167	
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.626.902		2.906.167	

Destinazione dell'utile di esercizio

L'esercizio 2009, come risulta dai dati del Conto economico prima riepilogati, si chiude con un utile di € 3.626.902, che deve essere destinato, ai sensi delle disposizioni in vigore, per il 30% pari a € 1.088.071, alla riserva legale e per il 3%, pari a € 108.807, al fondo mutualistico per la promozione della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Nel sottoporre all'approvazione dell'assemblea il bilancio dell'esercizio 2009 proponiamo di destinare l'utile residuo pari a € 2.430.024 alla riserva straordinaria indivisibile.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il presidente – f.to Sergio Mantovani

Bilancio al 31 dicembre 2009

Stato patrimoniale attivo

	31/12/2009	31/12/2008
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
7) Spese pluriennali su immobili di terzi	210.274	215.217
Totale	210.274	215.217
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e Fabbricati	328.688.151	320.392.141
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.098	899
4) Altri beni	26.001	28.434
5) Immobilizzazioni in corso	41.864	1.350.656
Totale	328.759.114	321.772.130
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
d) in società cooperative e consorzi	2.271	2.218
2) Crediti:		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	69.324	68.729
Totale	71.595	70.947
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	329.040.983	322.058.294
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I Rimanenze:</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	64.483	60.540
Totale	64.483	60.540
<i>II Crediti:</i>		
1) Verso Clienti	581.430	494.966
- entro 12 mesi	586.923	500.670
a) verso soci	545.022	453.529
b) verso altri	41.901	47.141
- oltre 12 mesi	25.640	25.310
a) verso soci		
b) verso altri	25.640	25.310
Fondo svalutazione	(31.133)	(31.014)
4 bis) Crediti Tributari	583.249	684.285
- entro 12 mesi	536.631	648.328
- oltre 12 mesi	46.618	35.957
4 ter) Imposte anticipate	1.466.303	1.215.916
anticipate attive	1.466.303	1.215.916
5) Verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		

	31/12/2009	31/12/2008
Fondo svalutazione		
Totale	2.630.982	2.395.167
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale		
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	2.738.532	881.617
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	2.813	7.507
Totale	2.741.345	889.124
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.436.810	3.344.831
D) RATEI E RISCONTI	64.448	60.404
TOTALE ATTIVO	334.542.241	325.463.529

Stato patrimoniale passivo

	31/12/2009	31/12/2008
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale Sociale	238.030	234.906
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione indivisibile	243.783.017	243.783.017
IV Riserva legale indivisibile	4.654.060	3.708.455
V Riserve Statutarie indivisibili	18.699.145	11.506.113
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII Altre riserve	2	2
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX Utile (Perdita) d'esercizio	3.626.902	2.906.167
Totale	271.001.156	262.138.660
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri	1.221.258	1.695.061
Totale	1.221.258	1.695.061
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	261.232	232.246
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	31.931.783	30.468.732
- entro 12 mesi	4.953.804	4.282.400
- oltre 12 mesi	26.977.979	26.186.332
4) Debiti verso banche	18.682.141	14.806.607
- entro 12 mesi	742.076	1.872.675
- oltre 12 mesi	17.940.065	12.933.932
7) Debiti verso fornitori	1.455.993	3.590.585
- entro 12 mesi	1.455.993	3.590.585
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari	227.627	83.627
- entro 12 mesi	227.627	83.627
- oltre 12 mesi		

	31/12/2009	31/12/2008
13) Istituti di previdenza e assistenza	35.823	19.269
- entro 12 mesi	35.823	19.269
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti	4.926.155	6.794.660
- entro 12 mesi	137.812	71.592
- oltre 12 mesi	4.788.343	6.723.068
Totale	57.259.522	55.763.480
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	4.799.073	5.634.082
TOTALE PASSIVO E NETTO	334.542.241	325.463.529

Conto economico

	31/12/2009	31/12/2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.474.080	7.916.471
a) verso soci	7.641.097	7.072.774
b) verso altri	832.983	843.697
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	5.955.170	6.040.685
5) Altri ricavi e proventi	2.885.250	2.751.540
a) altri ricavi e proventi	2.885.250	2.751.540
b) contributi in conto capitale		
Totale	17.314.500	16.708.696
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(222.026)	(320.689)
7) Per servizi	(9.286.760)	(8.783.452)
8) Per godimento di beni di terzi	(1.001.385)	(1.230.365)
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	(356.789)	(344.604)
b) oneri sociali	(103.992)	(101.457)
c) trattamento di fine rapporto	(31.382)	(29.156)
e) altri costi		
	(492.163)	(475.217)
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm.to delle immobiliz. immateriali	(35.047)	(30.973)
b) amm.to delle immobiliz. materiali	(463.175)	(73.731)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(10.000)	(5.000)
	(508.222)	(109.704)
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.943	(40.881)
13) Altri Accantonamenti		(900.000)
14) Oneri diversi di gestione	(273.570)	(228.561)
Totale	(11.780.183)	(12.088.869)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	5.534.317	4.619.827

	31/12/2009	31/12/2008
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi:		
c) proventi da partecipazioni in altre società	53	39
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	5.882	7.781
Totale	5.935	7.820
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(933.604)	(1.087.271)
Totale	(933.604)	(1.087.271)
Totale proventi e oneri finanziari	(927.669)	(1.079.451)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
Totale		
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni		
Totale		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi:		
- altri	10.931	215.042
Totale	10.931	215.042
21) Oneri:		
- altri	(9.600)	(2.116)
Totale	(9.600)	(2.116)
Totale proventi e oneri straordinari	1.331	212.926
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.607.979	3.753.302
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.231.464)	(1.096.843)
b) imposte differite e anticipate	250.387	249.708
Totale	(981.077)	(847.135)
23) Utile (Perdita) d'esercizio	3.626.902	2.906.167

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente f.to Sergio Mantovani

CHIARIMENTO IN ORDINE AI BANDI MENSILI

Il bando è a disposizione dei Soci anche sul sito della Cooperativa accompagnato dalle piante dell'alloggio ed eventuali chiarimenti o informazioni si potranno avere principalmente dall'Ufficio Tecnico.

Comunicazione del C.d.A

Un convegno prestigioso

a cura della redazione

vegno dal titolo *L'housing sociale tra centralismo e sussidiarietà: il ruolo della cooperazione proprietà indivisa*. Il convegno è stato organizzato dalla Facoltà di Economia assieme alla Cooperativa Risanamento.

Per la nostra Cooperativa si è trattato di un momento importante che ha dato l'opportunità di incontrare cittadini, soci, studenti, docenti ed esponenti del mondo politico ed amministrativo, oltre che dirigenti della Cooperazione.

Oggetto dei vari interventi è stato il tema dell'edilizia sociale sotto il profilo economico e finanziario con particolare riferimento al positivo ruolo che potrebbero ancora svolgere le cooperative a proprietà indivisa.

Dopo l'intervento del Preside della facoltà di Economia, prof. Gianluca Fiorentini, e del Presidente della Risanamento, Sergio Mantovani, si sono alternati al microfono i vari relatori.

Di grande soddisfazione sono stati gli interventi dei quattro parlamentari che hanno partecipato all'incontro: infatti, al di là delle inevitabili sfumature politiche che hanno differenziato i loro interventi, si è registrato il positivo e unanime parere sulla proposta di legge presentata alla Camera e che riguarda le cooperative a proprietà indivisa. Come i soci sanno, la Risanamento ha predisposto un progetto di legge che riguarda i bilanci delle cooperative stesse e che, se approvato, porterebbe un grande giovamento in termini finanziari; un progetto di legge che porrebbe fine al trattamento punitivo nei confronti delle cooperative che fanno buona e puntuale manutenzione al proprio patrimonio.

Dai parlamentari Gian Luca Galletti (UDC), Massimo Marchignoli (PD), Giancarlo Mazzuca (PDL), Walter Vitali (PD), sono state pronunciate parole chiare e univoche che lasciano intravedere il buon esito dell'iter legislativo. Se ciò accadrà, la Risanamento potrà affermare di aver svolto un ruolo propulsivo, d'iniziativa e di tutela della categoria, spesso trascurata se non ignorata dai pubblici amministratori.

Anche dall'intervento dell'assessore regionale Gian Carlo Muzzarelli sono giunte parole incoraggianti per sviluppare, nel prossimo futuro, attraverso finanziamenti, iniziative di edilizia sociale.

Renzo Baccolini, docente della facoltà di Economia e consigliere della Risanamento, ha svolto un approfondito e documentato intervento per far comprendere come il pro-

blema finanziario sia, per le cooperative a proprietà indivisa, l'ostacolo maggiore alla costruzione di nuove case per i soci: a tal fine occorre individuare partner finanziari pubblici e privati in grado di sostenere la cooperazione indivisa nella realizzazione di case ad affitto permanente ed equo. Occorrono nuove strategie, coraggio e collaborazione con altre realtà: in particolare, Baccolini ha presentato l'elaborazione di dati relativi ai costi di costruzione e, di conseguenza, al costo finale dell'affitto. Se da una parte ci si dovrà impegnare per trovare le soluzioni opportune per abbattere ulteriormente i costi, dall'altra saranno necessarie le concrete collaborazioni di quegli enti che hanno a cuore lo sviluppo dell'edilizia sociale e che riconoscono nella cooperazione a proprietà indivisa una forza sussidiaria, competente e con radici profonde nel territorio.

Parole di incoraggiamento ad andare avanti sono giunte dal prof. Stefano Zamagni che ha sottolineato come edilizia di mercato ed edilizia sociale debbano coesistere per dare risposte ad esigenze diverse nella società. Ha riconosciuto che le forme finanziarie per sostenere l'housing sociale siano ancora deboli e da consolidare. A tal fine ha lanciato la "provocazione" di una "borsa sociale" capace di raccogliere fondi da destinare a scopi, appunto, sociali.

Il consigliere della Risanamento Marco Poli ha svolto un intervento sulla storia della Risanamento ricordando come lo sviluppo della cooperativa, che l'ha portata a possedere un patrimonio edilizio di 2.223 appartamenti, sia stato reso possibile dall'impegno finanziario dei soci, dalla sensibilità del legislatore nazionale, e dall'impegno degli amministratori locali: ha ricordato come gli insediamenti negli ex Orti Garagnani (via Cairoli e via Rosselli), nella Bolognina e nella "Cirenaica" si resero possibili in quanto il Comune donò le aree e lo Stato contribuì abbattendo i tassi di interesse sui mutui contratti per la costruzione degli edifici.

Il Presidente della Risanamento, dopo aver ringraziato gli intervenuti, ha ribadito le linee di indirizzo della Co-



I parlamentari

operativa: la volontà di operare nell'unico interesse dei soci e della comunità costruendo nuovi alloggi senza ricorrere all'alienazione del patrimonio esistente.

Si è trattato, dunque, di un convegno molto positivo ed importante per la Risanamento: un convegno che ha voluto evidenziare l'impegno degli amministratori della Cooperativa sia per la buona gestione del patrimonio, sia per l'obiettivo di ampliarlo al fine di dare una concreta risposta ai soci non assegnatari. Inoltre, questo incontro pubblico, come altri precedenti, ha raggiunto lo scopo di far meglio conoscere la Cooperativa, di far comprendere la volontà degli amministratori di andare avanti guardando ad un futuro al servizio della città e dei soci. Oggi è sempre meno facile far conoscere l'attività ed il ruolo potenziale della Risanamento: gli organi di stampa ignorano le cooperative come la nostra e gli amministratori pubblici spesso trascurano la cooperazione a proprietà indivisa.



I relatori

Cerchiamo e creiamo, quindi, le occasioni per farci conoscere ed apprezzare ed il convegno del 15 marzo 2010 ha rappresentato una positiva tappa in questa direzione.

Chiarimenti sulla proposta di legge

Da tempo si sentono voci diffuse sulla proposta di legge promossa dalla Risanamento unitamente a tutte le cooperative a proprietà indivisa.

La **prima parte** contiene modifiche alle norme fiscali per rendere equa l'imposizione alle Cooperative a proprietà indivisa, con risparmi significativi da destinarsi agli scopi sociali delle cooperative stesse.

La **seconda parte**, sulla quale corrono le voci più disparate, è stata studiata, per quanto ci riguarda, **ESCLUSIVAMENTE** per un'eventuale partecipazione a fondi immobiliari etici che consentirebbero di accedere a finanziamenti e/o apporti in conto capitale della Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di nuove costruzioni.

La partecipazione ad un eventuale fondo immobiliare etico mediante apporto di immobili non comporta la vendita degli immobili o che i soci assegnatari perdano il diritto ad abitare gli immobili assegnati alle condizioni ora godute.

E' infatti su questa seconda parte che vengono diffuse notizie allarmanti sulla vendita del patrimonio, il che presupporrebbe lo scioglimento della Cooperativa.

SI DIMENTICA di leggere il nostro statuto sociale che ne fa espresso divieto salvo delibera dell'assemblea dei soci con voto favorevole di almeno la metà più uno dei soci aventi diritto al voto, come recita l'art. 47.3 dello statuto stesso.

Nessun potere quindi al consiglio di amministrazione al quale compete esclusivamente quanto previsto dallo statuto. Riprova dell'atteggiamento sul tema dell'attuale consiglio di amministrazione, è stata la riunione tenutasi il 17/3 u.s. sull'unico punto all'ordine del giorno "Le

considerazioni sull'esito del convegno" all'indomani del convegno stesso presso la facoltà di Economia dell'Università di Bologna (di cui si dà conto in altra parte di questo numero).

Ebbene posso assicurare che nessun consigliere ha sostenuto o proposto di vendere i nostri immobili.

Ritengo pertanto che chi diffonde queste notizie sia male informato e mette così in cattiva luce gli amministratori i quali invece si adoperano per consentire ai soci una vita serena e tranquilla all'interno degli alloggi.

Rimane comunque l'amaro in bocca perché la Cooperativa non riesce a raggiungere alcuni obiettivi fra i quali il costruire per dare casa a prezzi calmierati per chi non l'ha.

Ma le condizioni non ci sono ed anche le leggi in vigore difficilmente saranno applicabili alla nostra realtà. Senza aiuti pubblici **NON SI COSTRUISCE**.

Se gli statuti delle altre Cooperative che hanno aderito alla proposta di legge lo consentono, le stesse potranno procedere all'alienazione del LORO patrimonio alle condizioni indicate nella legge.

LA RISANAMENTO GUARDA SOLO AL PROPRIO STATUTO ED HA UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CHE NON PENSA MINIMAMENTE AD AVVENTURE DI VENDITA. A QUALE SCOPO POI?

Invitiamo pertanto chi avesse dubbi in proposito a non ascoltare fantasie e a rivolgersi agli organi dirigenziali, unici soggetti ad avere titolo a dare spiegazioni corrette.

Il Presidente

Consegnata la borsa di studio istituita per celebrare i 125 anni dalla fondazione

di **Armando Guermandi**

Il 23 marzo scorso, in concomitanza con il 126° anniversario dalla fondazione della nostra cooperativa, presso la sede di via Farini, l'onorevole Gian Luca Galletti e il presidente Sergio Mantovani, alla presenza di numerosi consiglieri e rappresentanti delle commissioni territoriali, hanno festeggiato e formalmente premiato lo studente Devin Visani risultato il primo nei test di ammissione alle lauree triennali della facoltà di ECONOMIA dell'Università di Bologna.

Come si ricorderà, la nostra cooperativa nell'ambito delle iniziative per la celebrazione del 125° anno dalla fondazione, aderì alla proposta avanzata lo scorso anno dall'onorevole Galletti rivolta alle imprese del comprensorio bolognese, stanziando una "borsa di studio" di complessivi 3.900 euro pari al costo d'iscrizione per la durata di un triennio ad un corso di laurea presso la facoltà di ECONOMIA.

La borsa di studio, sarà erogata in tre tranches, la prima di 1.277 euro è stata appunto erogata il 23 marzo

2010, mentre le successive due saranno erogate solo se lo studente sarà in corrente con gli esami secondo il piano di studi rispettando una media non inferiore a 28/30°.

Devin Visani risiede a Faenza e si è iscritto al corso di Economia e Finanza dopo aver conseguito la scorsa estate la maturità scientifica al liceo Torricelli con il voto di 100/100°.

Auguriamo a Visani di confermare le brillanti premesse che appaiono senza dubbio confortanti per il futuro conseguimento in modo altrettanto brillante della laurea



Premiazione dello studente Devin Visani

Corso di formazione: un'iniziativa di successo

di **Armando Guermandi**

Sabato 20 febbraio 2010 è iniziato il corso di formazione che aveva l'obiettivo di sensibilizzare e possibilmente trasferire ai partecipanti le conoscenze che sono richieste per svolgere in modo efficace e consapevole l'incarico di amministratore sottolineando, altresì, quali sono le responsabilità che l'incarico comporta.

In sintesi i temi trattati sono stati quelli concernenti l'assetto istituzionale e organizzativo della cooperativa, le modalità di affidamento dei lavori di ristrutturazione e manutenzione, i rapporti con i finanziatori ed in particolare con il sistema bancario, le diverse possibili forme di finanziamento, il bilancio e la fiscalità, la finanza di progetto, il quadro normativo di riferimento e le responsabilità degli amministratori, la storia della cooperazione e quella della nostra cooperativa. Sono in effetti queste tematiche che dovrebbero interessare chi aspiri in futuro a candidarsi per ricoprire la carica di amministratore della nostra cooperativa.

Come docenti si sono alternati i consiglieri Mantovani,

Poli, Guermandi e Baccolini. Inoltre, ci si è avvalsi dell'importante contributo dell'avv. Trifoni e del rag. Fuzzi dello Studio Sciumè Associati, che da tempo, in veste di consulenti, ci assistono in materia legale e fiscale.

L'iniziativa, mai prima d'ora effettuata, ha avuto un notevole successo sia per numero di partecipanti che sono stati ben 30 – di cui 8 donne – nonché per l'interesse dimostrato dagli stessi durante tutte le giornate del corso.

	totale	maschi	femmine
Iscritti	30	22	8
di cui:			
* assegnatari	22	17	5
* non assegnatari	8	5	3
Ripartizione per fasce di età:			
* da 18 a 30 anni	4	3	1
* da 31 a 50 anni	14	8	6
* da 51 a 65 anni	9	8	1
* oltre 66 anni	3	3	

Ai 30 soci che hanno fatto richiesta di partecipazione vanno poi aggiunti i consiglieri di amministrazione che hanno aderito all'iniziativa.

Il corso si è svolto al sabato mattina – per la durata di circa 4 ore – nei seguenti giorni: 20 febbraio, 27 febbraio, 6 marzo, 13 marzo, 20 marzo, 27 marzo e 10 aprile: quindi per la durata complessiva di 28 ore.

La partecipazione degli iscritti è stata assidua e interessata ed agli stessi verrà rilasciato attestato di frequenza.



L'attualità del 25 Aprile

Ricordare la data che vide la liberazione nazionale ha ancora un significato che parli alla società italiana? Sì! Per almeno tre ragioni.

La prima, naturalmente, non può prescindere dalla memoria di quei drammatici avvenimenti di guerra che culminarono nell'insurrezione popolare contro il terrore imposto dall'esercito nazista e degli schieramenti fascisti.

Nelle principali città e nelle campagne, grazie alle operazioni militari delle truppe alleate e con il concorso delle formazioni partigiane che si distinsero in valorose azioni, la sollevazione portò alla definitiva cacciata dell'occupante.

Bologna fu liberata quattro giorni prima, il 21 aprile 1945, quando i soldati polacchi, seguiti dalle brigate italiane antifasciste, entrarono da Porta Maggiore e giunsero fino a Piazza Maggiore tra l'entusiasmo della popolazione.

Ma prima c'erano stati avvenimenti rilevanti, che avevano infuso coraggio e fiducia alla gente, basti ricordare la più importante battaglia partigiana di Bologna, quella di Porta Lame.

Dalla ripresa difficile, stentata verso la via democratica, nacque la Costituzione; la Carta che ancora oggi rappresenta l'unità della nazione: principi cardini su cui si regge l'ordinamento istituzionale e civile repubblicano.

Ecco, dunque, l'importanza di rievocare la ricorrenza della Liberazione.

Non solo un fatto celebrativo, doveroso omaggio a quanti nella lotta al fascismo patirono gli stenti, affrontarono indicibili sacrifici e morirono per la libertà, ma soprattutto come lezione che parla al presente e al futuro. Monito a non dimenticare e a ritrovare l'unità per impedire pericolosi ipotesi regressive; una riflessione aperta sulle coscienze quale presidio della democrazia e della costituzione.

1° Maggio Festa del Lavoro

In ricordo di chi (anche con il martirio) ha rivendicato la dignità e i diritti sul lavoro, la Cooperativa organizza, come tutti gli anni, un "pranzo" per 100 soci pensionati che si terrà

Sabato 1° Maggio 2010 – alle ore 12.30 presso la Sala Sociale "S. Pertini" in Via Muratori 4-2°.

Le prenotazioni debbono essere fatte personalmente, ritirando la cedola presso la sede della Cooperativa – Via Farini 24 – a partire da **giovedì 22 Aprile** e fino ad esaurimento dei posti disponibili.

Non si accettano prenotazioni telefoniche

C.d.A.

Comunicazione ai Soci

Avviso convenzione COMET

a cura della **redazione**

In relazione alla convenzione in atto con la Ditta Comet, si precisa per i soci che non dispongono di un sistema on-line che presso gli sportelli della Cooperativa sono disponibili i moduli da sottoscrivere con inserito il codice di convenzione al fine di usufruire delle agevolazioni sugli acquisti. Il modulo sottoscritto dovrà essere consegnato alle casse della Comet per l'attivazione dietro presentazione della nostra tessera sociale; contestualmente verrà rilasciata la carta Comet Mia

che permetterà di usufruire delle seguenti condizioni:

buono sconto del 10% per un acquisto da effettuare entro 1 mese dalla sottoscrizione della carta Comet Mia.

Nel corso dell'anno saranno riservate ai proprietari di Comet Mia "convenzionati Risanamento" 4 azioni promozionali con sconto 10% su determinati prodotti. Le azioni saranno comunicate via e-mail ai titolari di Comet Mia e al responsabile convenzione Risanamento.

Si avvisa che gli sconti sono validi solo sui prodotti non presenti in promozione.

Sottoscrivendo la carta fidelity Comet Mia si parteciperà anche al programma fidelity di Comet Spa, che permette di accumulare punti ad ogni acquisto e ricevere magnifici premi. Modalità e regolamento in negozio o sul sito www.gruppocomet.it



LABORATORIO PROTESI DENTALI A.M

RIPARAZIONI PROTESI IMMEDIATE
SERVIZIO A DOMICILIO PER ANZIANI E DISABILI
GRATUITO

mattino solo su appuntamento
pomeriggio dalle 15:30 alle 19:00

Via F. Zanardi, 74/d - Bologna

Tel. 051.6344681 - Urgenze (anche festivi): 338.4991613

**Ai soci della Cooperativa particolari condizioni
sconto del 10%**

L'associazione Cirenica in collaborazione con il Mercato della Cirenica organizza
Sabato 8 e Domenica 9 maggio 2010

NO
VIOLENZA
BAMBINI

MERCATO del SORRISO



dove non si compra,
non si vende,
non si scambia...
ma si regala

e si paga solo con un sorriso

(tutti possono portare qualcosa da regalare!)

dalle ore 10:30 alle ore 18:30 in via Bentivogli 38-40 all'interno del



Coordinamento

Sondaggio sulla qualità delle prestazioni delle imprese

a cura del **Coordinamento Commissioni**

Pubblichiamo anche questo anno il risultato dei sondaggi effettuati presso le commissioni relativamente al grado di soddisfazione per le attività delle imprese di pulizia e per la prima volta per quelle di disinfestazione.

Il coinvolgimento più diretto delle commissioni e dei soci sia nella verifica del lavoro svolto che nei rapporti con le imprese, nonché le indicazioni più puntuali e specifiche previste nel capitolato di appalto, volute dal coordinamento e dalla dirigenza della Cooperativa ha portato un notevole miglioramento della qualità delle prestazioni, facilitando e semplificando il rapporto con le imprese stesse nonché il lavoro degli uffici preposti a tali controlli. Con una maggiore soddisfazione inoltre da parte dei soci che vedono direttamente e più rapidamente accolte le loro osservazioni.

Infatti il risultato dei sondaggi per le imprese di pulizia,

come si può verificare dalle tabelle allegate, è positivo e migliora il risultato già buono dell'anno precedente. Il primo sondaggio effettuato per le attività di disinfestazione, ha portato anche esso ad un risultato positivo, confortandoci così nel convincimento di aver scelto un buon metodo di lavoro e di approccio ai problemi. Ciò permette inoltre di apportare eventuali correttivi, più rapidamente e più facilmente, dove dovessero insorgere difficoltà. L'analisi più dettagliata dei risultati permetterà infatti agli uffici competenti di individuare e quindi intervenire più specificatamente su quei punti che dovessero risultare non soddisfacenti.

Sulla base di tutto ciò la dirigenza della Cooperativa ed il coordinamento hanno affrontato anche l'analisi delle attività di gestione dei giardini, stabilendo una serie di criteri, che ha portato alla stesura della *bozza di appalto per i lavori di giardinaggio*, il contratto attuale infatti andrà in scadenza a marzo di quest'anno.

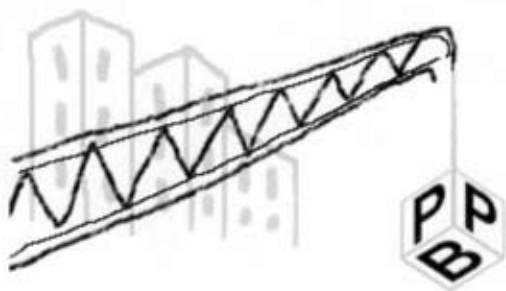
Tale bozza già analizzata dall'ufficio tecnico, servirà infatti come base per le gare di appalto.

Scheda qualità prestazioni impresa disinfestazione

Intervento	Insufficiente	Sufficiente	Buono
qualità del servizio	15%	23%	62%
puntualità	15%	31%	54%
rapporti con la commissione	8%	31%	61%
Totali	13%	28%	59%

Sintesi schede qualità Imprese pulizia

Intervento	Rispetto del contratto			Qualità del servizio		
	Insuff.	Suff.	Buono	Insuff.	Suff.	Buono
ATRIO	7%	21%	71%	7%	21%	71%
SCALE	7%	21%	71%	7%	36%	57%
ASCENSORE	7%	21%	71%	7%	43%	50%
CANTINE	14%	21%	64%	14%	29%	57%
SUPERFICI VETROSE	7%	29%	64%	7%	43%	50%
Totali	9%	23%	69%	9%	34%	57%

**SOA**

Attestazione N° 1119/24/00

Impresa edile dal 1974 di Benfenati Pier Paolo

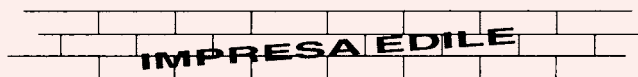
Via Stradelli Guelfi 42
40139 Bologna
Tel. 051/6011023 Fax 051/6011024
e-mail: benfenatipierpaolo@libero.it



di Giuseppe Caruana s.a.s.

COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI EDILI

Via Zanardi, 78/f - 40131 Bologna
tel. e Fax 051.6350244 - cell. 335.8108666

GECO s.n.c.

Ristrutturazioni di appartamenti e negozi

Via E. Salgari, 13 - 40127 Bologna
Tel. 051.70.22.49
335/53.75.155 - 335/53.60.734
Fax 051.70.22.49 - P. IVA 04164690374

Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

Via Birbanteria 22/2 Castenaso (Bo)
tel. 051 789530 Fax. 051 6051221



TERMO SANITARI Corradini S.p.A.



ARISTON
CALDAIE E CONDIZIONATORI

Novellini

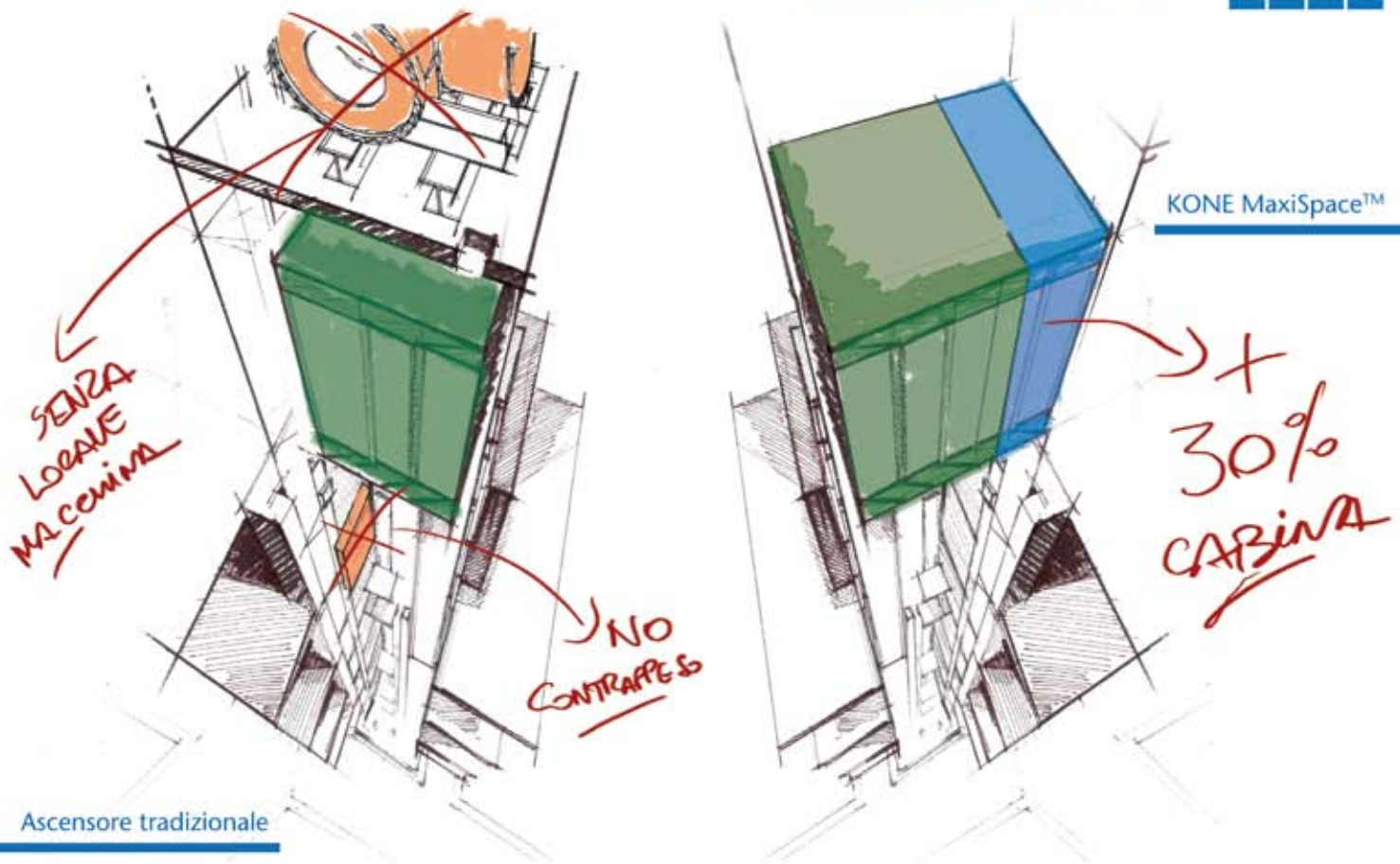
Box doccia e vasche idro

bongio

Mobili Cima
Sanitari Pozzi-Ginori

Rubinetterie Hans Grohe

Via Monterumici n. 36 Bologna (zona Ospedale Maggiore)
SCONTO CONVENZIONATO PER I SOCI (40 + 5%)
Tel. 051.311975 - 051.387191 - fax 051.38.7373



Con KONE MaxiSpace™ i vostri bisogni hanno una risposta: 30% di spazio in più.

Rinnovare un vecchio impianto guadagnando spazio. Questo sogno diventa realtà grazie a KONE MaxiSpace™, l'ultima rivoluzionaria tecnologia brevettata da KONE e studiata per gli edifici esistenti. Un ascensore con funi ad alta resistenza che, unito alle prestazioni del motore PowerDisc®, consente di eliminare il contrappeso e di guadagnare fino al 30% di spazio di cabina in più rispetto al vecchio impianto e di sostituire le porte manuali con porte automatiche di cabina e di piano. Con KONE MaxiSpace™, risparmierete i costi delle riparazioni e degli

aggiornamenti alle nuove normative necessari sui vecchi impianti e ridurrete le spese per i consumi di energia fino al 30% rispetto al vecchio ascensore idraulico.

KONE MaxiSpace™ si monta rapidamente e in sicurezza.

Portata: 240-800 kg (da 3 a 10 persone).

Velocità: 1 m/s.

Corsa max.: 30 m.

Sostituisce qualsiasi tipo di ascensore esistente.



La vecchia cabina



La nuova cabina