

Tribuna dei SOCI

ANNO XXXIV

aprile 2007

3

Periodico Bimestrale della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per lavoratori in Bologna, fondata nel 1884. In distribuzione gratuita ai Soci della Cooperativa.

www.cooprisanamento.it

www.cooprisanamento.it

Bilancio al 31-12-2006 Relazione del Consiglio

Egredi soci,

l'anno trascorso, secondo dell'attuale mandato, è stato un anno di rilievo nella vita della Cooperativa per una serie di motivi oltre che propri della gestione ordinaria, anche per una serie di avvenimenti esterni che in qualche modo hanno influenzato l'operato del Consiglio di Amministrazione.

L'andamento della gestione ordinaria ha portato in evidenza il progressivo consolidarsi della posizione finanziaria frutto di una attenta ed oculata amministrazione delle entrate e soprattutto delle uscite per manutenzione ed investimenti.

Nell'anno si è provveduto alla *ristrutturazione di 68 appartamenti* resisi liberi, dei quali 21 appaltati simultaneamente, appartamenti che si erano accumulati nel tempo in virtù del maggior numero di alloggi resisi disponibili *rispetto ai 40 previsti annualmente* dal piano decennale.

La cronica carenza di alloggi a canone calmierato che affligge la città di Bologna, e conseguentemente i nostri soci, ha indotto il Consiglio a deliberare, con conseguente sforzo finanziario, la ristrutturazione dello stock di alloggi che si era venuto a formare.

Sempre nel corso dell'esercizio testè chiuso si è implementata la manutenzione straordinaria conservativa e ciclica nel rispetto del piano decennale, piano che è stato aggiornato ai costi attuali su invito del Collegio Sindacale e della società di revisione.

In quest'ottica sono stati avviati e conclusi i lavori di via Napoli 12-14, via Muratori 6 e 10 nonché l'installazione dell'ascensore di via Martin Luther King 17.

Inoltre sono proseguiti i lavori del complesso nel quartiere Bolognina, rispettando i tempi contrattuali ed il 16 maggio p.v. verranno consegnati i 14 appartamenti riservati a soggetti meno abili fra i soci che risulteranno assegnatari

A questa iniziativa ha assicurato la presenza il sindaco di Bologna Sergio Cofferati, dimostrando così l'importanza che la nostra Cooperativa dovrebbe avere nel contesto cittadino.

Da queste note si può immediatamente dedurre l'impegno del Consiglio a rispettare i programmi appro-

vati dall'assemblea dei soci operando per il mantenimento del patrimonio nel rispetto dell'equilibrio finanziario, sempre all'attenzione del Consiglio e con l'attento e puntuale controllo del Collegio Sindacale. Detto di quanto fatto, vorrei illustrare i programmi futuri che riguardano

- la *ristrutturazione annua di almeno 40 alloggi*;
- l'appalto dei lavori di manutenzione ciclica e straordinaria del complesso di *via Fausto Coppi 1-3-5*;
- l'installazione dei rimanenti *4 ascensori* di via Martin Luther King 8-15-13-11.

Di grande rilievo è l'iniziativa che si concretizzerà in *via Legnani con la costruzione di 14 nuovi alloggi*.

Oltre al valore intrinseco dell'intervento che, seppur modesto, darà casa a 14 nostri soci, va considerato il valore simbolico perché questa iniziativa avvia un nuovo ciclo nella vita della Risanamento la quale riprende la sua missione che consiste nel costruire case a prezzo calmierato per i propri soci.

E' un segnale importante che dimostra quanto il nostro sodalizio, grazie ad un'opera attenta e costante del Consiglio di Amministrazione, abbia ripreso il proprio equilibrio e che operazioni come quelle intraprese non possono più compromettere l'equilibrio stesso.

Certo non si deve cedere a facili trionfalismi perché in un patrimonio vasto e datato come quello della Risanamento gli investimenti sono sempre ingenti ed i tempi di recupero lunghi.

Tutto ciò è stato possibile oltre che per l'impegno di tutti i consiglieri, ed in particolare quello del consigliere delegato all'amministrazione dott. Armando Guermandi, anche e soprattutto per la collaborazione dei consulenti dello studio Sciumè & Associati, del dott. Mario Bini incaricato del controllo di gestione che mette a disposizione dei Consiglieri un quadro quasi giornaliero della situazione economica finanziaria, consentendo agli stessi di proporre tutti i correttivi che di volta in volta si rendessero necessari.

Alla nostra struttura che, con grande competenza e spirito di sacrificio, porta avanti il lavoro quotidiano, e a tutti coloro che ho citato, va il nostro ringraziamento.

segue a pag. 3 >

SOMMARIO

3/9	Relazione del Consiglio d'Amministrazione
10/12	Bilancio
13/30	Note integrative
31	14 alloggi a bando in Bolognina
32/33	Bando Bolognina
35	Nasce a Bologna...
36	Come formare i nuovi quadri... - Coordinamento
37	I venerdì con la storia di Bologna
38	Festa sociale

Ufficio Tecnico

Facciamo seguito all'articolo pubblicato su "Tribuna dei Soci" n. 2/2007 di marzo, relativo al riassetto dell'Ufficio Tecnico, per segnalare i nuovi orari di ricevimento al pubblico:

**tutti i martedì e giovedì dalle ore 14,30 alle ore 16,30
(previo appuntamento telefonico),**

presso la nostra sede di Via Farini, 24.

Gli interventi per lavori vanno sempre richiesti telefonando al n. **0516145616** dalle ore 7,30 alle ore 8,30 e dalle ore 13 alle ore 14, tutti i giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì.

Il Coordinamento Ufficio Tecnico

Regime IVA sulle corrisposte

Il D. L. 4 luglio 2006 n. 248 (manovra d'estate) ha modificato l'imposizione I.V.A. sui canoni di locazione, ma non sulle corrisposte della Cooperativa, in quanto essendo assegnazioni in godimento sono regolate dal D.P.R. 633 del 1972 nella tabella A - parte seconda - ai punti 26 e 127 decies.

Pertanto la normativa rimane invariata nella seguente forma:

- Aliquota normale I.V.A. al 10%
- Aliquota ridotta I.V.A. al 4% sul 70% della corrisposta, se edificati su terreni di proprietà, o sul 50% della corrisposta se edificati su terreni in diritto di superficie. L'aliquota ridotta viene applicata, su richiesta del socio assegnatario, qualora non sia proprietario, anche parziale, su tutto il territorio italiano di altra abitazione.

Sulle spese dei servizi comuni si applica l'aliquota corrispondente a quella applicata sulle fatture ricevute.

L'Ufficio Amministrativo

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".



Questa rivista è stampata senza abbattere alberi.
Chiusa in tipografia il 16/04/2007

Direttore Responsabile: Gian Paolo Conti

Comitato di Redazione: Arturo Arbizzani, Bruno Cesari, William Fava, Sergio Mantovani, Marco Poli

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna
Tel. 051.226443-224692 - Fax 051.222240

Posta Elettronica: info@cooprisanamento.it

Sito Internet: www.cooprisanamento.it

Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331 - Pubblicità inferiore al 70%

Stampa a cura di Futura Press - Via Corazza 7/8 - Bologna - Tel. 051.4174511
Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna



Come potete intuire il lavoro del Consiglio è tanto ed impegnativo dovendo rispondere anche a tutte le normative che di volta in volta vengono varate e che debbono essere recepite .

Di particolare importanza è stato il varo del *codice etico*, che avete trovato sul numero di Tribuna del mese di Dicembre 2006, adempimento previsto dalla legge e che la nostra Cooperativa è stata fra le prime ad assolvere.

Di grande importanza è stata pure la conferma del certificato di qualità da parte dell'organismo di certificazione TUV-Italia e perciò rivolgo un particolare ringraziamento all'arch. Luciano de Belvis responsabile del settore qualità.

Nell'ottica della riforma di tutti i servizi, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla riorganizzazione del settore tecnico avocando a sé le competenze; si è quindi dovuto rinunciare alla collaborazione dei dipendenti Pallotti, Aldrovandi e Calzolari ai quali va il ringraziamento per la grande professionalità dimostrata negli anni di collaborazione.

Nell'ultimo numero di Tribuna avete letto come oggi è organizzato l'Ufficio Tecnico.

Auspichiamo che questo nuovo assetto vada incontro ai desideri dei soci, più volte espressi anche a questa Presidenza.

Infine voglio rivolgere, a nome del Consiglio di Amministrazione, un particolare ringraziamento alla società *Pratello 90* per l'impegno profuso nella progettazione e direzione lavori dei nostri interventi. I professionisti di questa società, oltre a riservare alla Risanamento un trattamento economico particolare, hanno saputo tenere costantemente presente, nell'assolvere il loro compito, lo spirito di mutualità e solidarietà che è alla base dello scopo statutario di Risanamento.

Nel corso di questo mandato ha presentato le dimissioni il consigliere dott. Alessandro Marchesini, sostituito dal p.i. Riccardo Lolli, primo dei non eletti della lista dei soci non assegnatari. Al dott. Marchesini va il nostro ringraziamento e al p.i. Lolli l'augurio di buon lavoro.

Sempre in questo mandato si è dimesso, per motivi personali, il sig. Franco Cacco responsabile del Coordinamento delle commissioni soci ed il suo posto è stato assunto dal sig. Roberto Borgatti già vice responsabile del Coordinamento. Nel ringraziare Franco Cacco per l'opera prestata formulo a Roberto Borgatti i migliori auguri per l'opera da intraprendere, importantissima per un sempre migliore equilibrio ed una proficua relazione fra i soci ed il Consiglio di Amministrazione.

Consentitemi a questo punto di fare una breve considerazione: ricorderete che uno degli impegni da me assunti fu quello di dare la massima trasparenza ai lavori del Consiglio; con orgoglio affermo che ritengo questo impegno raggiunto con:

- la costituzione dei gruppi di lavoro,
- le informazioni puntualmente fornite attraverso Tribuna dei Soci ma, soprattutto, con le tre giornate di lavoro ripetute in due diversi periodi. Giornate nelle quali illustri professionisti quali il rag. Ma-

rio Fuzzi, il dott. Silverio Zavatti e l'avv. Patrizio Trifoni hanno illustrato ai partecipanti (consiglieri e membri delle commissioni) i criteri di lettura di un bilancio, con particolare riferimento a quello della Cooperativa, e la disamina e l'interpretazione degli articoli più significativi del nostro Statuto.

Se pur poco frequentate (avremmo auspicato un maggiore interesse), queste giornate hanno lasciato il segno della volontà del Consiglio al raggiungimento dell'obiettivo teso all'informazione ed alla trasparenza.

Grazie di cuore a questi professionisti per il loro preciso, puntuale e lucidissimo impegno teso a rendere comprensibile, fin quasi piacevole, una materia di per sé arida.

Nel bilancio chiuso vedrete ridotto l'utile netto; ciò è dovuto in gran parte ad una serie di misure fiscali varate dall'ultima finanziaria che penalizzano anche la nostra Cooperativa.

Per noi questi provvedimenti hanno costituito un ingiusto aggravio dell'imposizione fiscale, ingiusto perché colpisce un settore la cui mutualità è indiscutibile. Noi non distribuiamo utili, ma li impieghiamo nell'incremento e nella manutenzione del patrimonio, dei servizi ai soci, ecc. ed il nostro patrimonio in caso di scioglimento passerebbe all'ente pubblico.

Reclamiamo quindi *una maggiore attenzione per la cooperazione a proprietà indivisa e a locazione permanente*. La reclamiamo anche perché, a livello locale, abbiamo la sensazione che tale forma di economia sociale non incontri più quell'attenzione che invece meriterebbe.

Certo le fasce del bisogno si sono purtroppo allargate, ma lo stesso avviene per quella in cui la Risanamento si colloca. Vogliamo con forza essere considerati dagli Enti Locali interlocutori come ACER, ritenendoci portatori di un patrimonio di esperienza, serietà e competenza che ci ha contraddistinto in 123 anni di attività.

In un Paese che dedica sempre meno risorse all'edilizia sociale e nel quale si avviano importanti riforme, privarsi dell'esperienza del movimento cooperativo di abitazione mi appare non conforme agli interessi nazionali.

Noi siamo pronti a fare la nostra parte (lo dimostra la nostra offerta *del piano per Bologna di 500 alloggi* presentata a dicembre 2005) e aspettiamo fiduciosi segnali importanti e concreti da parte dell'amministrazione comunale.

Termino questa relazione commentando il recente congresso provinciale di Lega Coop.

E' stato un avvenimento importante che ha visto una svolta direi fondamentale nella collocazione della nostra associazione nel contesto politico nazionale.

I temi dibattuti con grande passione ed illustrati dal presidente Calzolari hanno riguardato :

- la presa di distanza dalle forze politiche, il che non vuole dire disinteresse per la politica bensì partecipazione propositiva alle scelte economiche che si andranno a fare;



- la "governance" dell'impresa, oggi sempre più azienda, pur mantenendo intatti i valori sociali prima elencati;

- il tema dell'unificazione fra le varie centrali cooperative con l'obiettivo di essere sempre più forti e contare sempre di più.

Il congresso si è concluso con l'approvazione unanime della relazione di Gianpiero Calzolari rieletto per acclamazione alla presidenza. La successiva approvazione della lista per il Consiglio direttivo ha visto poi eletto in questo organismo il sottoscritto, in quanto presidente della Risanamento, ciò che fa onore al nostro sodalizio.

Termino ringraziando ancora una volta il Consiglio d'Amministrazione, il Collegio sindacale, le Commissioni soci ed il loro coordinamento, i nostri collaboratori tutti.

PRESENTAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006 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 espresse, 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 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. 8.810 soci; rispetto all'esercizio precedente, si sono verificate n. 226 nuove ammissioni approvate dal consiglio di amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 808 cancellazioni dovute, quanto a numero 777 a verifiche fatte con l'ufficio anagrafe del comune di Bologna per accertare gli avvenuti decessi dei soci e quanto a numero 31

per recessione volontaria dei soci medesimi. I soci sono raggruppabili, con riferimento ai rapporti che hanno intrattenuto con la Cooperativa, come segue:

- a) n. 2.204 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. 4.318 soci sostengono i programmi e attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;

- c) n. 782 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;

- d) n. 196 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 24.08.2006.

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.

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

Fattori di rilievo nella gestione della Cooperativa

Il risultato economico evidenziatosi nell'utile esposto a bilancio è il frutto di una attenta gestione della dinamica dei costi e dei ricavi che, specie nell'ultimo esercizio, hanno subito un notevole incremento per quanto attiene all'attività economica caratteristica riguardante la ristrutturazione degli alloggi. Il miglioramento della posizione finanziaria netta e le conseguenti maggiori risorse finanziarie accumulate nel precedente esercizio amministrativo hanno, infatti, consentito la realizzazione di maggiori interventi diretti alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare. E' stato, pertanto, possibile operare preservando l'equilibrio finanziario, inteso come corretto rapporto tra ammontare delle disponibilità a medio-lungo termine e connessi investimenti patrimoniali di lungo periodo, e di conseguenza raggiungere l'obiettivo di ridurre ulteriormente l'incidenza degli oneri finanziari rispetto al valore della produzione.

Attività finalizzate al conseguimento degli scopi sociali

Anche per dare attuazione all'art. 2 della legge n.59 del 1992, informiamo l'Assemblea delle attività svolte e completate per il conseguimento degli scopi statutari. Il programma ha comportato il proseguimento dei lavori di ristrutturazione, recupero del proprio patrimonio sociale.

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n. 2.204 abitazioni e n.



115 locali non residenziali; tutte le unità immobiliari erano assegnate o affittate.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 75 abitazioni che sono state assegnate 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 € 2.977,84 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. 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 € 43.473 nei confronti dei soci assegnatari, che verrà recuperato nel corrente anno.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 6.176.884.

Per le abitazioni assegnate in godimento la Cooperativa ha provveduto alla gestione dei servizi di seguito elencati, con una spesa complessiva di € 1.409.980 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	€ 246.126
Servizio di gestione pulizia scale	€ 53.208
Servizio di gestione luce comune	€ 6.580
Spesa da recuperare	€ 305.914

Gestione finanziaria

La posizione finanziaria netta evidenzia un saldo negativo pari ad € 43.676.215 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi e qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente:

Descrizione	Importo 31/12/2005	Importo 1/12/2006
Disponibilità liquide	696.106	223.172
Crediti verso controllante		
Debiti verso banche	(11.855.202)	(10.921.454)
Debiti verso soci	(28.195.263)	(29.300.368)
Debiti verso altri finanziatori	(3.615.095)	(3.677.565)
Totale	(42.969.454)	(43.676.215)

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 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 tutte sul breve termine alla luce anche della buona rotazione dei crediti commerciali.

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 finanziamenti necessari al regolare svolgimento dell'attività economica. La disponibilità 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.

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, riepiloghiamo di seguito i valori contenuti nello Stato patrimoniale e nel Conto economico opportunamente riclassificati.



Attivo patrimoniale degli esercizi 2006 e 2005

Voci dell'attivo	Esercizio 2006		Esercizio 2005	
	Importi	%	importi	%
Aree edificabili ed altri terreni	309.357	0,43	1.779	0,00
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	67.163.110	94,22	63.128.303	90,17
Valore imponibile I.C.I. € 156.615.946				
Attrezzature industriali e commerciali	1.773	0,00	1.911	0,00
Altre immobilizzazioni materiali	37.033	0,05	33.665	0,04
Immobilizzazioni materiali	67.511.273	94,90	63.165.658	90,22
Partecipazioni	2.141	0,00	2.114	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	81.045	0,12	81.007	0,11
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	83.186	0,12	83.121	0,12
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi	0	0,00	3.112	0,00
Altri crediti oltre 12 mesi	874.518	1,23	578.416	0,83
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	874.518	1,23	581.528	0,83
Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine	957.704	1,35	664.649	0,95
ATTIVITÀ IMMOBILIZZATE	68.468.977	96,25	63.830.307	91,17
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	341.212	0,48	164.061	0,23
Altri crediti fino a 12 mesi	1.837.827	2,58	4.955.367	7,08
Crediti a breve termine	2.179.039	3,06	5.119.428	7,31
Altre rimanenze	180.606	0,26	253.580	0,36
Rimanenze	180.606	0,26	253.580	0,36
Disponibilità liquide	223.172	0,31	696.106	0,99
ATTIVITÀ CORRENTI	2.582.817	3,64	6.069.114	8,66
Ratei attivi	84	0,00	18.306	0,03
Risconti attivi	78.633	0,12	89.158	0,13
TOTALE ATTIVITÀ	71.130.511	100	70.006.885	100

6

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

- > l'incremento del valore dei fabbricati dovuto ai lavori di ristrutturazione interna, installazione degli ascensori nei vani scala ed alle manutenzioni straordinarie.
- > I crediti oltre i 12 mesi che registrano un incremento per effetto del pagamento di imposte anticipate sulla plusvalenza generata dall'operazione di lease-back.
- > La voce altri crediti fino a 12 mesi che risulta sensibilmente diminuita per effetto del rimborso delle risorse finanziarie investite nei pronto contro termine.



Passivo patrimoniale degli esercizi 2006 e 2005

Voci del passivo	Esercizio 2006		Esercizio 2005	
	Importi	%	importi	%
Quote sociali	228.736	0,32	243.795	0,35
Riserve da rivalutazione	1.245.702	1,75	1.245.702	1,78
Riserva legale e riserve statutarie	10.905.077	15,33	8.165.926	11,66
Risultato d'esercizio	2.207.190	3,10	2.646.122	3,78
Patrimonio netto	14.586.705	20,50	12.301.545	17,57
Fondi per rischi e oneri	1.507.027	2,11	2.976.911	4,25
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	332.086	0,46	301.417	0,43
Totale fondi	1.839.113	2,57	3.278.328	4,68
Debiti verso banche oltre 12 mesi	9.921.454	13,94	10.955.202	15,65
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	23.327.408	32,79	22.849.437	31,81
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<i>33.248.862</i>	<i>46,74</i>	<i>33.804.639</i>	<i>47,46</i>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	4.724.751	6,64	4.536.121	6,48
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	<i>4.724.751</i>	<i>6,64</i>	<i>4.536.121</i>	<i>6,48</i>
Debiti consolidati	37.973.613	53,38	38.340.760	53,94
CAPITALI PERMANENTI	54.399.431	76,45	53.920.633	76,20
Debiti verso banche fino a 12 mesi	1.000.000	1,40	900.000	1,28
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino 12 mesi	4.925.774	6,92	4.424.800	7,14
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>5.925.774</i>	<i>8,32</i>	<i>5.324.800</i>	<i>8,42</i>
Debiti non finanziari verso terzi fino 12 mesi	3.595.797	5,06	2.797.177	4,00
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	<i>3.595.797</i>	<i>5,06</i>	<i>2.797.177</i>	<i>4,00</i>
Debiti correnti	9.521.571	13,38	8.121.977	12,42
PASSIVITÀ CORRENTI	9.521.571	13,38	8.121.977	12,42
Ratei passivi	135.447	0,19	94.322	0,13
Risconti passivi	7.074.062	9,96	7.869.953	11,24
TOTALE PASSIVITÀ	71.130.511	100	70.006.885	100

Tra le variazioni significative del passivo patrimoniale, si evidenziano:

- L'incremento delle riserve legali indivisibili, dovuto all'accantonamento del contributo regionale a fondo perduto e all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2005.
- La diminuzione dei Fondi rischi e manutenzione per effetto della realizzazione delle opere di ristrutturazione preventivate.

In relazione agli elementi che compongono il totale passivo si rileva inoltre:

- Una riduzione dell'aggregato relativo ai debiti consolidati, per effetto della riduzione dei finanziamenti a medio-lungo termine concessi dal sistema bancario.
- Un incremento dei debiti correnti soprattutto di origine commerciale e contratto in funzione dei lavori di ristrutturazione appaltati.



Conto economico degli esercizi 2006 e 2005

Voci del conto economico	Esercizio 2006		Esercizio 2005	
	Importi	%	importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	6.927.133	75,20	6.491.978	78,65
+ Ricavi e proventi diversi	2.284.531	24,80	1.762.207	21,35
Ricavi netti di esercizio	9.211.664	100,00	8.254.185	100,00
- Costi per acquisto di beni	320.644		77.110	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	7.305.856		5.085.173	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	72.973		- 42.144	
Valore aggiunto	+ 1.512.191		+ 3.134.046	
- Costi per il personale	487.380		447.500	
Margine operativo lordo	+ 1.024.811		+ 2.686.546	
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	61.135		117.113	
- Svalutazione dei crediti circolanti	5.000		20.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	780.000		400.000	
- Oneri diversi di gestione	628.467		637.046	
Margine operativo netto	- 449.791		+ 1.512.387	
+ Proventi finanziari	79.847		17.394	
- Interessi passivi e oneri finanziari	789.752		869.608	
Saldo gestione finanziaria	- 709.879		- 852.214	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali	4.076.101		2.532.366	
Utile corrente	2.916.431		3.192.539	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
Saldo gestione patrimoniale				
+ Proventi straordinari	207.044		41.531	
- Oneri straordinari	10.083		14.653	
Saldo gestione straordinaria	+ 196.961		+ 26.878	
Risultato prima delle imposte	3.113.392		3.219.417	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.350.944		1.273.150	
+ imposte differite e anticipate	444.742		699.855	
Risultato dell'esercizio	2.207.190		2.646.122	
UTILE DELL'ESERCIZIO	2.207.190		2.646.122	



Destinazione dell'utile di esercizio

L'esercizio 2006, come risulta dai dati del Conto economico prima riepilogati, si chiude con un utile di € 2.207.190, che deve essere destinato, ai sensi delle disposizioni in vigore, per il 30% pari a € 662.157, alla riserva legale e per il 3%, pari a € 66.216 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 2006 proponiamo di destinare l'utile residuo pari a € 1.478.817 alla Riserva straordinaria indivisibile.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
(Sergio Mantovani)

C.I.Res.

EDILIZIA | RESTAURO |

C.I.RES.

**COOPERATIVA IMPRESE RESTAURI
S. C. a r.l.**

**Via Palmieri, 37-A/B
40138 Bologna
tel. 051.308.879 - Fax 342.242**

GECO s.n.c.

IMPRESA EDILE

Ristrutturazioni di appartamenti e negozi

**Ristrutturazioni
di appartamenti
e negozi**

**Via del Sole, 4
40128 Bologna
Tel. 051.70.22.49
335/53.75.155
335/53.60.734
Fax 051.70.22.49
P. IVA 04164690374**



Bilancio al 31 dicembre 2006

Stato Patrimoniale attivo

	31-12-2006	31-12-2005
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
<hr/>		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
Totale		
<hr/>		
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e Fabbricati	67.472.467	63.130.082
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.773	1.911
4) Altri beni	37.033	33.665
Totale	67.511.273	63.165.658
<hr/>		
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
1) Partecipazioni in:		
d) in società cooperative e consorzi	2.141	2.114
2) Crediti:		
d) verso altri		
- entro 12 mesi	81.045	81.007
- oltre 12 mesi		
Totale	83.186	83.121
<hr/>		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	67.594.459	63.248.779
<hr/>		
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze:		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	180.606	253.580
Totale	180.606	253.580
<hr/>		
II Crediti:		
1) Verso Clienti	366.547	193.441
- entro 12 mesi	368.059	190.383
a) verso soci	349.387	162.060
b) verso altri	18.672	28.323
- oltre 12 mesi	25.335	29.380
a) verso soci		3.112
b) verso altri	25.335	26.268
Fondo svalutazione	(26.847)	(26.322)
4 bis) Crediti Tributari	1.834.004	815.952
- entro 12 mesi	1.834.004	815.952
- oltre 12 mesi		
4 ter) Imposte anticipate	849.183	552.148
anticipate attive	849.183	552.148
5) Verso altri	3.823	4.139.415
- entro 12 mesi	3.823	4.139.415
- oltre 12 mesi		
Fondo svalutazione		
Totale	3.053.557	5.700.956
<hr/>		
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale		
<hr/>		
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	215.109	690.907
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	8.063	5.199
Totale	223.172	696.106
<hr/>		
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	3.603.281	6.650.642
<hr/>		
D) RATEI E RISCONTI	78.717	107.464
TOTALE ATTIVO	71.130.511	70.006.885

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

6) Per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	320.644	77.110
7) Per servizi	6.213.443	4.909.791
8) Per godimento di beni di terzi	1.092.413	175.382
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	345.030	302.023
b) oneri sociali	109.013	114.460
c) trattamento di fine rapporto	33.337	31.017
e) altri costi		
	<hr/>	<hr/>
	487.380	447.500
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
b) amm.to delle immobiliz. materiali	61.135	117.113
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità		
	<hr/>	<hr/>
	5.000	20.000
	66.135	137.113
11) Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	72.973	(42.144)
13) Altri Accantonamenti	780.000	400.000
14) Oneri diversi di gestione	628.467	637.046
Totale	<hr/>	<hr/>
	9.661.455	6.741.798
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	3.626.310	4.044.753

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

15) Proventi:		
c) proventi da partecipazioni in altre società	26	75
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		
- da altri	79.847	17.319
Totale	<hr/>	<hr/>
	79.873	17.394
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da altri	(789.752)	(869.608)
Totale	<hr/>	<hr/>
	(789.752)	(869.608)
Totale proventi e oneri finanziari	<hr/>	<hr/>
	(709.879)	(852.214)

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	207.044	41.531
Totale	<hr/>	<hr/>
	207.044	41.531
21) Oneri:		
- altri	(10.083)	(14.653)
Totale	<hr/>	<hr/>
	(10.083)	(14.653)
Totale proventi e oneri straordinari	<hr/>	<hr/>
	196.961	26.878

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE **3.259.338** **3.219.417**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	(1.350.944)	(1.273.150)
b) imposte differite e anticipate	444.742	699.855
Totale	<hr/>	<hr/>
	(906.202)	(573.295)
23) Utile (Perdita) d'esercizio	<hr/>	<hr/>
	2.207.190	2.646.122

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Sergio Mantovani



Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006

ATTIVITÀ DELLA COOPERATIVA

La Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna è una società cooperativa a proprietà indivisa.

La Cooperativa Risanamento con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, ha per scopo la costruzione, l'acquisto e il risanamento, in Bologna e Provincia, di case di abitazione, aventi caratteristiche stabilite dalla vigente legislazione in materia di edilizia popolare ed economica, da assegnare in godimento ai soci.

Nel corso dell'esercizio 2006 l'attività della cooperativa è stata principalmente rivolta alla manutenzione, ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione del proprio patrimonio edilizio.

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

LE CONDIZIONI DELLA MUTUALITÀ PREVALENTE

Ai sensi dell'art. 2512 del C.C. la Cooperativa Risanamento è società cooperativa a mutualità prevalente in quanto svolge la sua attività prevalentemente a favore dei soci.

Requisito della prevalenza art. 2513 C.C.

Il requisito della prevalenza è soddisfatto dal punto di vista contabile in quanto i ricavi delle prestazioni (voce A1 del Valore della Produzione) verso i soci (corrisposte di godimento) risultano essere pari al 89,46 % del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Requisiti statutarî art. 2514 C.C.

I requisiti statutarî di cui all'art. 2514 del C.C. risultano soddisfatti in quanto:

- Il combinato disposto degli artt. 7 e 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- L'art. 7 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- L'art. 34 dello Statuto della Cooperativa prevede il divieto di distribuire le riserve durante la vita della cooperativa;
- L'art. 47 dello Statuto della Cooperativa prevede, in caso di scioglimento, l'obbligo di devoluzione del patrimonio riferito agli alloggi all'Azienda Casa Emilia Romagna per la Provincia di Bologna e la devoluzione dell'eventuale Patrimonio residuo al rimborso delle quote capitale ai soci effettivamente versate dai soci cooperatori e il restante al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'art. 11, legge 31 gennaio 1992, n. 59.

Iscrizione all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente

La Cooperativa è iscritta dal 23 marzo 2005 con il numero A114154 all'Albo Nazionale delle Società Cooperative – sezione Cooperative a mutualità prevalente – categoria cooperative edilizie di abitazione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti e dei risultati dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, imputando l'arrotondamento al conto economico. Anche la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

Relativamente alla natura dell'attività dell'impresa, alle sue prospettive, ai fatti intervenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio 2006, si fa rinvio alla Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione.

Il bilancio al 31/12/2006 è stato sottoposto a certificazione e revisione contabile da parte di UNIAUDIT S.p.A., società di revisione alla quale l'assemblea del 14/05/2005 ha conferito l'incarico per la revisione dei bilanci degli esercizi 2005-2006-2007.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, al fine di consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali, nel pieno rispetto del disposto normativo contenuto negli articoli 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai me-



desimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, nel rispetto dell'applicazione dei principi introdotti dal D.Lgs n. 6 del 17 gennaio 2003 e successive modificazioni.

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

Categorie di cespiti	Aliquote
Fabbricati strumentali	3 %
Mobili e macchine ordinarie	12 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
Attrezzature	7,5 %
Automezzi	25 %

Si segnala che per alcuni beni il costo è stato rivalutato ai sensi delle Leggi n. 576 del 2.12.1975 e n. 72 del 19.3.1983.

Non sono state effettuate altre rivalutazioni oltre a quelle sopra indicate.

La rivalutazione dei beni immobili prevista dalla legge n. 413 del 30 dicembre 1991 non è stata effettuata nel bilancio al 31 dicembre 1991, ai sensi dell'art. 24, comma 2 della medesima legge.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Si segnala, infine, che in ossequio alle disposizioni civilistiche, corredate dagli statuiti principi contabili di comportamento, si sono suddivisi i costi di manutenzione procedendo come segue.

I costi sostenuti per manutenzione straordinaria sono stati imputati ad incremento dei fabbricati ai quali si riferiscono in quanto incrementativi del valore dell'immobilizzazione stessa prolungandone la vita utile. I costi per manutenzione ciclica sono stati attinti da un apposito "fondo manutenzioni immobili da ese-

guire" già costituito nel precedente esercizio. Il valore di tale fondo ha natura di fondo oneri, è stato calcolato in conformità agli oneri previsti nel piano di previsione pluriennale ed è soggetto a revisione annuale da parte dell'organo amministrativo.

Operazioni di locazione finanziaria (Leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. Più avanti sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria anche secondo il metodo finanziario.

Partecipazioni

Le partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie a carattere strumentale sono da tempo nel patrimonio della società.

Le partecipazioni comprendono investimenti in Società cooperative od organismi cooperativi; esse sono valutate al costo, eventualmente rettificato, per riflettere diminuzioni del valore considerate durevoli.

Rimanenze

Le giacenze di materie prime sono valutate al minor valore tra quello di mercato ed il costo di acquisto o di fabbricazione desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo L.I.F.O. a scatti annuali e, per gli incrementi, il costo medio dell'anno.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, tenendo perciò conto delle perdite stimate considerando le singole posizioni in sofferenza ed, eventualmente, l'evoluzione storica delle perdite su crediti.

I debiti sono al loro valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto è calcolato secondo la normativa di legge e gli accordi contrattuali e rappresenta il debito certo, anche se non esigibile, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla fine dell'esercizio.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a più periodi contabili, per realizzare il principio della competenza temporale.

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale vengono contabilizzati direttamente tra le poste del Patrimonio Netto.

Tali contributi sono riferiti agli immobili ad uso abitativo per i quali non si provvede all'effettuazione degli ammortamenti tecnici. Infatti si ritiene che per i fabbricati a proprietà indivisa, sia improprio parlare di vi-



ta utile economica temporalmente definita, in considerazione della loro funzione nello scopo sociale della Cooperativa di abitazione e nel presupposto che gli stessi vengono continuamente sottoposti ad interventi di manutenzione che ne perpetuano le originarie condizioni di funzionamento.

Per quanto attiene all'aspetto tributario si precisa che con effetto dal 1 gennaio 2003 i finanziamenti pubblici a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa per interventi su immobili destinati all'assegnazione o godimento ai soci, non hanno rilevanza fiscale a seguito della modifica apportata all'articolo 88 del DPR 917/86 (art. 55 sino al 31 dicembre 2003) dall'art. 80, comma 26, legge 27/12/2002 n. 289.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i

principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi.

Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Imposte differite

In applicazione al Principio Contabile Nazionale n. 25 ed all'art. 2427, co. 1, n. 14 del C.C., sono state esposte e dettagliate le imposte differite ed anticipate in relazione alle differenze temporanee sorte nell'esercizio.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B IMMOBILIZZAZIONI

Per le due classi delle immobilizzazioni presenti in Bilancio (materiali e finanziarie) sono stati predisposti appositi prospetti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nel periodo, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Saldo al 31/12/2005	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2006
Terreni e fabbricati:						
Terreni edificabili	1.779	307.578				309.357
Immobili civili abitazioni	59.806.397	3.824.034			28.446	63.601.985
Immobili civili nuove costruzioni	1.166.666					1.166.666
Immobili convenzionati	2.003.927	177.645			39.682	2.141.890
Immobili strumentali	151.313	127.318	17.817		8.245	252.569
Totale	63.130.082	4.436.575	17.817		76.373	67.472.467
Attrezzature industriali e commerciali						
Attrezzature magazzini	1.911				138	1.773
Totale	1.911				138	1.773
Altri beni						
Automezzi	14.707	16.113			7.526	23.294
Elaboratori elettronici	623				623	0
Macchine elettroniche	3.908	326			2.964	1.270
Mobili e macchine ufficio	14.426				1.958	12.468
Arrotondamento euro	1					1
Totale	33.665	16.439			13.071	37.033
Totale	63.165.658	4.453.014	17.817		89.582	67.511.273

Commento alle immobilizzazioni materiali

Il buono stato d'uso dei fabbricati, è garantito da manutenzioni cicliche che la cooperativa effettua con regolarità e per le quali è costituito apposito fondo adeguato in ciascun esercizio, stanziato nei fondi per rischi ed oneri.

Nel corso del 2006 si è provveduto all'acquisto di due Panda Van in sostituzione della Panda e di due motocarri APE. E' stato ceduto il vecchio elaboratore che ha portato ad una plusvalenza di € 167.

L'incremento degli immobili di civile abitazione, si riferisce al passaggio di un magazzino e di un ufficio in alloggi, ai lavori di ristrutturazione alloggi per € 2.553.748, alla quota dei costi dei servizi tecnici capitalizzati e a lavori di manutenzione straordinaria e installazione ascensori per € 1.395.035. Per quanto riguarda i servizi tecnici, il valore contabilizzabile è stato determinato in rapporto all'attività straordinaria svolta nel corso dell'anno.

La diminuzione nella posta immobili strumentali deriva dalla trasformazione di due immobili strumentali in appartamenti.



Il costo storico delle immobilizzazioni materiali all'inizio dell'esercizio era così composto:

	Costo storico	Amm.ti precedenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2005
<i>Terreni e fabbricati:</i>					
Terreni edificabili	1.779				1.779
Immobili civili abitazioni	56.332.299	145.069	3.619.168		59.806.397
Immobili civili nuove costruzioni	1.166.666				1.166.666
Immobili convenzionati	3.539.264	1.535.337			2.003.927
Immobili strumentali	233.444	144.786	62.654		151.313
Totale	61.273.452	1.825.192	3.681.822		63.130.082
<i>Attrezzature industriali e commerciali</i>					
Attrezzature magazzini	25.657	23.746			1.911
Totale	25.657	23.746			1.911
<i>Altri beni</i>					
Automezzi	31.165	16.458			14.707
Elaboratori elettronici	39.536	38.913			623
Macchine elettroniche	8.957	5.049			3.908
Mobili e macchine ufficio	64.980	50.554			14.426
Arrotondamenti	1				1
Totale	144.639	110.974			33.665
Totale	61.443.748	1.959.912	3.681.822		63.165.658

Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi della legge 576/75 e della legge n. 72/83 si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2006 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni.

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazioni economiche	Valore iscritto in Bilancio
Fabbricati civili	65.354.407	708.172	2.973.650		69.036.229
Totale	65.354.407	708.172	2.973.650		69.036.229

Informativa sui beni in Leasing

La società ha in essere n. 2 contratti di locazione finanziaria per i quali, ai sensi del n. 22 dell'art. 2427 del Codice Civile si forniscono le seguenti informazioni:

- contratto di leasing n. 407081/001 del 28/11/2002;
- durata del contratto di leasing anni 5 (30 bimestri);
- bene utilizzato sistema telefonico;
- costo del bene in € 3.220;
- Valore attuale delle rate di canone non scadute € 761;
- Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio € 115;
- Valore del bene alla chiusura dell'esercizio considerato come immobilizzazione € 947;
- Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto € 32;
- Ammortamenti virtuali del periodo € 687;
- saggio di interesse effettivo 10,3525
- contratto di leasing n. 20028096/001 del 11/11/2005;
- durata del contratto di leasing anni 10;
- bene utilizzato locali ad uso commerciale;
- costo del bene in € 9.500.000;
- Valore attuale delle rate di canone non scadute € 7.659.873;
- Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio € 354.535;
- Valore del bene alla chiusura dell'esercizio considerato come immobilizzazione € 8.606.519;
- Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto € 946.645;
- Ammortamenti virtuali del periodo € 739.098;
- saggio di interesse effettivo 3,7840

Conformemente alle indicazioni fornite dal documento OIC 1 – I PRINCIPALI EFFETTI DELLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO SULLA REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO, nella tabella seguente sono fornite le informazioni sugli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio cosiddetto patrimoniale dell'addebito al Conto Economico dei canoni corrisposti.

**Attività****a) Contratti in corso**

Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a € 144.110 alla fine dell'esercizio precedente 9.359.110

+ Beni acquisti in leasing nel corso dell'esercizio

- Quote di capitale di competenza dell'esercizio 285.644

Totale a) - Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a € 429.854 9.073.466

c) Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo € 738.922 scadenti da 1 a 5 anni € 4.065.989 e, oltre i 5 anni € 4.612.262) 9.347.065

+ Debiti impliciti per operazioni di leasing sorti nell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo scadenti da 1 a 5 anni scadenti oltre i 5 anni).

- Riduzioni per rimborso delle quote capitale -739.785

Totale c) - Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo € 752.290 scadenti da 1 a 5 anni € 4.159.080 e oltre i 5 anni € 3.695.910) 8.607.280

d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c) 466.186

e) Effetto netto fiscale -173.654

f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e) 292.532

L'effetto sul Conto Economico può essere così rappresentato

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario 1.092.413

Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario -299.686

Rilevazione di

- quote di ammortamento

• su contratti in essere -185.644

Effetto sul risultato prima delle imposte -507.083

Rilevazione dell'effetto fiscale 188.888

Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario 318.195

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**1) Partecipazioni**

	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006	Fair Value
<i>Società Cooperative e Consorzi:</i>					
Fincooper	7.949			7.949	0
Consorzio CT Corticella	13			13	13
Consorzio CT Barca	10			10	10
Consorzio Levantemila	263			263	263
Coop. Libera Stampa	52			52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033	1.033
C.C.F.S.	743	26		769	769
Fondo Svalutazione	-7.948			-7.948	
Arrotondamenti euro	-1			-1	
Totale	2.114	26		2.140	2.140

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato da svalutazioni di carattere durevole. (Fair Value significa valore di realizzo).

2) Crediti

	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006
Verso soci:				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Verso altri				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	65.011	38		65.049
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	15.995			15.995
Arrotondamenti euro		1		1
Totale	81.006	39		81.045



C ATTIVO CIRCOLANTE

C I – RIMANENZE

Rimanenze	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	180.608	253.580	-72.972
Totale	180.608	253.580	-72.972

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Materie prime	180.608	253.580	-72.972
Totale	180.608	253.580	-72.972

C II – CREDITI

Crediti verso clienti	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Verso Soci:			
Assegnatari corrisposte arretrate	43.473	37.429	6.044
Assegnatari servizio pulizia scale	53.208	13.895	39.313
Assegnatari gestione cortili	0	29.297	-29.297
Assegnatari servizio luce comune	6.580	0	6.580
Assegnatari gestione riscaldamento	246.126	80.202	165.924
Assegnatari servizio acqua	0	1.237	-1.237
Totale	349.387	162.060	187.327
Verso altri			
Vari	14.802	28.323	-13.521
Fatture da emettere	3.870	0	3.870
Totale	18.672	28.323	-9.651
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Verso soci:			
Assegnatari rimborso lavori	0	3.112	-3.112
Totale	0	3.112	-3.112
Verso altri			
Crediti in sofferenza	25.335	26.268	-933
Totale	25.335	26.268	-933
(-) Fondo svalutazione	-26.847	-26.322	-525
Totale	366.547	193.441	173.106

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente evoluzione:

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do ex art. 71 TUIR	Totale fondo
Saldo al 31/12/2005	25.355	967	26.322
Incrementi	3.014	1.986	5.000
Decrementi	-3.508	-967	-4.475
Saldo al 31/12/2006	24.861	1.986	26.847

Crediti tributari	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/IVA anno 2005	0	59.854	-59.854
Erario c/IVA anno 2006	301.236	0	301.236
Erario c/IVA 2+3° trimestre 2006	385.716	0	385.716
Erario c/IRES – acconti + r.a. subite	1.052.829	721.590	331.239
Erario c/IRAP- acconti	94.223	34.508	59.715
Arrotondamenti euro			
Totale	1.834.004	815.952	1.018.052
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
Totale	1.834.004	815.952	1.018.052

Fra i crediti tributari assume rilievo l'incremento degli importi relativi agli acconti d'imposta IRES e IRAP che sono stati versati in rapporto alle imposte correnti dell'anno precedente.



Imposte anticipate	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Scadenti oltre i 5 anni</i>			
IRES	752.296	489.151	263.145
IRAP	96.887	62.997	33.890
Totale	849.183	552.148	297.035

Trattasi dei crediti per imposte anticipate calcolate sulla parte della plusvalenza fiscale a tassazione anticipata rispetto alla competenza civilistica differita per la durata del contratto di leaseback sugli immobili strumentali.

Il cosiddetto doppio binario, civile e fiscale, utilizzato ai fini della determinazione della competenza economica e di quella fiscale ha determinato un reddito imponibile maggiore del reddito civilistico. Ai fini della corretta determinazione di quest'ultimo si è provveduto, in applicazione del principio contabile n. 25, all'inserimento delle imposte anticipate tra le voci positive del conto economico e tra i crediti verso l'Erario dell'attivo patrimoniale.

Crediti verso altri	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Pronti contro termine	0	3.950.000	-3.950.000
Debitori vari c/RID attive	3.823	189.415	-185.592
Totale	3.823	4.139.415	-4.135.592

Durante l'anno vi è stato l'utilizzo dei pronti contro termine, resosi necessario per saldare gli stati di avanzamento dei lavori di manutenzione straordinaria nel complesso di Bolognina, finanziato con contributo della Regione Emilia-Romagna, nell'ambito del piano "20.000 alloggi in affitto", ma non ancora riscossi.

C IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, e risulta così composto.

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia	0	18.610	-18.610
Unicredit	4.535	49.179	-44.644
CARISBO	110.549	521.974	-411.425
C.C.F.S.	501	587	-86
C/C postale	5.018	9.999	-4.981
Unipol Banca	16.134	55.904	-39.770
Cassa Risparmio di Cento	78.370	34.652	43.718
Arrotondamenti euro	0	2	-2
Totale	215.109	690.907	-475.798
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa Assegni			
Cassa contanti e valori	8.063	5.199	2.864
Totale	223.172	696.106	-472.934

D RATEI E RISCONTI ATTIVI

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
Interessi su depositi postali	84	142	-58
Interessi su operazione di pronto contro termine	0	18.164	-18.164
<i>Risconti attivi</i>			
Polizze fidejussorie	2.827	4.804	-1.977
Canone anticipato operazione lease-back	75.806	84.354	-8.548
Totale	78.717	107.464	-28.747



PASSIVO

A PATRIMONIO NETTO

	Saldo al 31/12/2004	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2006
Capitale sociale	240.464	6.068	2.737	243.795	5.808	20.867	228.736
<i>Riserve di rivalutazione indivisibili:</i>							
L. 576 2/12/75							
L. 72 19/3/83	1.245.702			1.245.702			1.245.702
Riserva legale indivisibile	1.446.082	154.642		1.600.724	846.761		2.447.485
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	5.162.598	222.985		5.385.583	1.772.901		7.158.484
Riserva contributi in c/capitale	787.109	392.508		1.179.617	119.488		1.299.105
Arrotondamenti unità di euro	1		1				
Utile (perdita) d'esercizio	332.813	2.313.309		2.646.122		438.932	2.207.190
Arrotondamenti esposizione unità di euro	3		1	2	1		3
Totale	9.214.772	3.089.512	2.739	12.301.545	2.744.958	459.799	14.586.705

I - Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2006 di € 228.736 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C.C..

L'ammontare complessivo è diminuito rispetto all'anno precedente per effetto della cancellazione di 808 soci deceduti ed il relativo importo è stato trasferito a sopravvenienze attive essendo trascorso il periodo di prescrizione previsto dal C.C..

III - Riserve di Rivalutazione

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2006 di € 1.245.702 risultano invariate rispetto al 31 dicembre 2005.

IV - Riserva legale

La riserva legale, pari a € 2.447.485, si è incrementata di € 846.761 comprensiva sia delle tasse di ammissione versate dai nuovi soci che dalla ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2005.

V - Riserve statutarie

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

La riserva straordinaria di € 7.158.484 è stata incrementata di € 1.772.901 nel corso del 2006 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2005.

La Riserva per contributi in conto capitale si è incrementata rispetto all'esercizio precedente dell'importo dei contributi incassati nell'esercizio 2006, contributi a fondo perduto afferenti la manutenzione delle parti comuni.

Negli esercizi 2004-2005-2006 non vi sono stati utilizzi delle riserve neppure a copertura di perdite.

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

Natura descrizione	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per perdite	Utilizzazione effet. nei 3 esercizi per altre ragioni
Capitale	228.736	B	228.736		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserva di rivalutazione	1.245.702	A, B	1.245.702		
Riserva legale	2.447.485	B	2.447.485		
Riserve statutarie	8.457.589	A, B	8.457.589		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo	2.207.190	A, B, C	2.207.190		
Totale	14.586.705		14.586.705		
Quota non distribuibile	14.365.986		14.365.986		
Residua quota distribuibile	220.719		220.719		

B FONDI PER RISCHI ED ONERI

	Saldo al 31/12/2005	Accanton.	Utilizzi	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2006
<i>Fondi imposte:</i>					
Fondi per imposte differite	147.983		147.983		0
<i>Altri</i>					
Manutenzioni immobili da eseguire	2.828.928	780.000	2.001.901		1.507.027
Totale	2.976.911	780.000	2.149.884		1.507.027



Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

• *Fondo imposte differite*

Il fondo per imposte era stato stanziato per imposte differite dovute ai contribuiti rateizzati.

Nell'esercizio 2006 la tassazione del contributo è arrivata alla conclusione e pertanto il fondo è stato completamente utilizzato.

• *Fondo manutenzioni immobili*

Il fondo manutenzioni immobili da eseguire è stato incrementato per un importo conforme alla revisione del piano finanziario decennale adottato dalla Cooperativa e, contestualmente, decurtato per un ammontare pari alle manutenzioni cicliche che hanno avuto esecuzione nell'esercizio.

PROSPETTO DELLE IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE

<i>Contributo erogato</i>	<i>Anno 2006</i>
€ 570.168	114.033
€ 307.808	61.561
€ 455.489	91.097
€ 198.319	39.663
€ 382.126	76.426
€ 310.055	62.011
Totale Contributi	444.791
IRES	146.781
IRAP	926

L'IRES è calcolata in base all'aliquota 33%. Le imposte IRAP sono calcolate con riferimenti ai ricavi e costi relativi alla gestione degli immobili aventi destinazione commerciale e con il concorso dei costi comuni in misura pari al rapporto tra ricavi derivanti dagli immobili commerciali ed il totale del valore della produzione risultante dal bilancio dell'anno 2002, anno in cui si è proceduto allo stanziamento delle imposte differite passive. Lo schema riporta, per ciascun contributo erogato, l'ultima frazione (pari ad un quinto) da portare a tassazione nell'esercizio 2006 ed evidenzia il totale delle relative imposte.

C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2006 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Saldo iniziale</i>	301.417	272.159	29.258
<i>Utilizzo dell'esercizio</i>	0	-1.759	-1.759
<i>Accantonamento dell'esercizio</i>	30.669	31.017	-348
Saldo finale	332.086	301.417	30.669

L'organico aziendale nel corso del 2006 ha subito la seguente evoluzione:

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Dirigenti</i>			
<i>Impiegati</i>	6	6	
<i>Operai</i>	5	5	
Totale dipendenti	11	11	

D DEBITI

D.3 – DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI.

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	4.925.774	4.424.800	500.974
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	11.635.956	11.370.652	265.304
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	11.691.452	11.478.785	212.667
Totale	28.253.182	27.274.237	978.945

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a €. 16.561.730 è ripartito su n. 4.318 libretti di deposito suddivisi in forma libera e vincolata ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

n. 3.431 con giacenza bimestrale sino a € 4.000,00 con tasso lordo 0,50%



- n. 110 con giacenza bimestrale tra € 4.000,01 e € 7.000,00 con tasso lordo 0,92%
 n. 174 con giacenza bimestrale tra € 7.000,01 e € 60.063,16 con tasso lordo 1,49%

b) depositi vincolati:

- n. 52 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 2,29%
 n. 551 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 2,80%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2006 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2005, calcolato secondo quanto previsto dalle circolari della Banca d'Italia n.260500 del 3.11.1997 e n.290129 del 9.12.1997, è di 1 a 3,64. Tale rapporto tiene conto del maggior valore catastale ai fini ICI degli immobili di proprietà rispetto all'importo scritto in bilancio. Con riferimento al prestito infruttifero in conto immobili riclassificato fra i debiti oltre i 5 anni si precisa quanto segue: il conto "Prestito infruttifero in c/immobili" è rappresentato dai versamenti effettuati da n. 782 soci dei quali: 71 assegnatari a completamento del costo delle nuove costruzioni e 711 assegnatari di alloggi soggetti a ristrutturazione. Tali prestiti vengono resi ai soci assegnatari mediante il rimborso di una quota mensile pari al 40% della corrisposta di godimento, a decorrere dal primo mese di pagamento della corrisposta stessa, sino ad estinzione del prestito infruttifero versato. Pertanto si ritiene più corretta la riclassificazione fra i debiti oltre i 5 anni, sia in quanto tale prestito si incrementa annualmente per nuovi alloggi ristrutturati, sia in quanto non sono individuabili a priori le quote scadenti entro l'anno e/o entro i 5 anni. Non sussistono debiti postergati alla data del 31/12/2006.

Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio

	Anno 2002	Anno 2003	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006
Depositi liberi	3.453.341	4.695.977	4.043.613	4.424.800	4.925.774
Depositi vincolati	9.336.014	9.522.946	10.738.923	11.370.652	11.635.956
Totale depositi	12.789.355	14.218.923	14.782.536	15.795.452	16.571.730

D.4 - DEBITI VERSO BANCHE

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	993.300	900.000	93.300
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	6.700		6.700
Totale	1.000.000	900.000	100.000
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	6.693.913	6.693.913	
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	3.227.541	4.261.289	-1.033.748
Totale	9.921.454	10.955.202	-1.033.748
Totale	10.921.454	11.855.202	-933.748

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è in parte dovuto alle quote di mutui passivi che andranno in scadenza nel 2007. Il saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi è relativo ai mutui passivi in essere.

D.7 - DEBITI VERSO FORNITORI

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>	1.984.904	1.242.891	742.013
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Totale	1.984.904	1.242.891	742.013

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 85.027.

D.12 - DEBITI TRIBUTARI

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
IRPEF	24.729	15.505	9.224
IRES	1.289.166	1.180.000	109.166
IRAP	61.778	93.150	-31.372
Ritenute d'acconto	1.671	1.501	170
Ritenute su prestiti soci	45.634	42.543	3.091
Rivalutazione TFR	216	73	143
Add. Regionale	269	-18	287
Add. Comunale	81	5	76
Totale	1.423.544	1.332.759	90.785



D.13 - DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	21.321	24.245	-2.924
INAIL	882	-4.103	4.985
Altri enti previdenziali	1.879	269	1.610
Totale	24.082	20.411	3.671

D.14 - DEBITI VERSO ALTRI

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Verso soci			
C/conduzioni	29.604	69.443	-39.839
Verso altri			
Dipendenti c/retribuzioni e competenze	8.551	7.762	789
Vari	125.112	123.911	1.201
Arrotondamenti			
Totale	163.267	201.116	-37.849
<i>Con scadenza tra 1 e cinque anni</i>			
Verso soci			
C/conduzioni centrali termiche	88.907	80.078	8.829
Verso altri			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Verso soci			
Assegnatari depositi in garanzia	1.047.186	921.026	126.160
Verso altri			
<i>Regione Emilia Romagna</i>			
Acconto contributi	379.596	379.596	
Anno 2000 contributo Via Istria	252.800	248.574	4.226
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	614.073	603.808	10.265
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	331.510	325.969	5.541
Anno 2002 - manutenzione fabbricato A1	490.563	482.363	8.200
Anno 2002 - manutenzione fabbricati N-O	213.590	210.020	3.570
Anno 2002 - manutenzione fabbricati Z-Z1	411.551	404.672	6.879
Anno 2002 - manutenzione fabbricati T-U	333.930	328.348	5.582
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	561.044	551.666	9.378
Arrotondamenti euro	1	1	
Totale	4.724.751	4.536.121	188.630
Totale	4.888.018	4.737.237	150.781

23

I debiti verso la Regione Emilia Romagna per gli anni dal 2000 al 2003 si riferiscono a finanziamenti ricevuti sulla base della L. 179/92. Tale norma prevede la restituzione dell'importo concesso a finanziamento, rivalutato con l'ISTAT, a partire dal 35° anno successivo alla corresponsione del medesimo, in 15 rate annuali.

E RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	125.366	85.952	39.414
Interessi passivi e spese bancarie	1.907	958	949
Quattordicesima mensilità dipendenti	8.174	7.412	762
<i>Risconti passivi</i>			
Plusvalenza da operazione lease-back	7.060.221	7.856.323	-796.102
Canoni di locazione	13.841	13.630	211
Totale	7.209.509	7.964.275	-754.766

I risconti passivi includono la quota parte di plusvalenza generata dalla cessione degli immobili di natura commerciale di competenza degli esercizi successivi. La plusvalenza, in conformità a quanto disposto dal 4° comma dell'art. 2425bis del Codice Civile, viene ripartita in base alla durata del contratto di lease-back (10 anni) ed imputata a ciascun esercizio per l'effettivo numero di giorni di pertinenza del periodo amministrativo.

GARANZIE ED IMPEGNI

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



mutuo originario di	€ 1.084.559	ipoteca di	€ 2.169.189	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 939.952	ipoteca di	€ 1.879.903	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 867.647	ipoteca di	€ 1.735.294	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 1.301.471	ipoteca di	€ 2.602.943	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 363.415	ipoteca di	€ 726.830	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 1.189.916	ipoteca di	€ 2.379.833	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 1.010.190	ipoteca di	€ 2.020.379	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 860.572	ipoteca di	€ 1.721.144	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 302.768	ipoteca di	€ 605.535	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 929.622	ipoteca di	€ 1.859.245	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 376.125	ipoteca di	€ 752.250	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 526.363	ipoteca di	€ 1.052.725	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 526.786	ipoteca di	€ 1.053.572	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 2.065.828	ipoteca di	€ 4.131.655	Cassa di Risparmio in Bologna
mutuo originario di	€ 5.164.569	ipoteca di	€ 10.329.138	UNIPOL Banca
c/c ipotecario di	€ 6.197.482	ipoteca di	€ 12.394.966	Cassa di Risparmio in Bologna

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di € 69.036.229 ed ai quali corrisponde un valore catastale complessivo ai fini ICI di € 156.615.946 sono assicurati contro i rischi globali con le Compagnie di assicurazioni: Unipol, Assitalia, La Fiduciaria per l'importo complessivo di € 194.279.207.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

Il conto economico è strutturato secondo le disposizioni dell'art. 2425 del Codice Civile; al suo interno non sono state effettuate compensazioni tra i diversi ricavi e costi affluiti.

A Valore della produzione

A 1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Verso soci			
Corrisposta di godimento	6.197.262	5.800.257	397.005
Verso altri			
Affitti beni strumentali	729.871	691.721	38.150
Totale	6.927.133	6.491.978	435.155

A1 Attestazione dimostrativa della prevalenza ai sensi degli articoli 2512 e 2513 del codice civile

La cooperativa ha presentato in data 23/03/2005 domanda di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative come prescritto dall'articolo 2512 u.c. del codice civile ed è stata iscritta alla sezione delle Cooperative a mutualità prevalente – categoria cooperative edilizie di abitazione al n. A114154.

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi e delle prestazioni effettuate nei confronti dei soci e di quelle effettuate nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi attraverso l'attribuzione ai soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile del conto "CLIENTI", come segue:

- conti accesi ai ricavi derivanti dai soci = conti dal n. 104 al n. 25.000
- conti accesi ai ricavi derivanti da non soci = conti dal n. 99800 al n. 99999.

Analogamente, anche la voce "RICAVI" da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, quale contropartita contabile, è stata così suddivisa:

- clienti-soci = c/to "2110010"
- clienti-altri = c/to "2110200"

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

	Anno 2005	%	Anno 2006	%
Voce A1 a): verso soci	5.800.257	89,34	6.197.262	89,46
Voce A1 b): verso altri	691.721	10,66	729.871	10,54
Totale voce A1	6.491.978		6.927.133	

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2006 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato l'89,46 % dell'attività complessiva.



A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Civili abitazioni			
Manodopera e materiali per ristrutturazione straordinaria alloggi	2.553.749	1.933.889	619.860
Costi per nuove costruzioni			
Costi per lavori straordinari	1.395.034	563.388	831.646
Immobili commerciali			
Manodopera e materiali per ristrutturazioni straordinarie beni strumentali	127.318	35.089	92.229
Totale	4.076.101	2.532.366	1.543.735

Si evidenzia che la voce relativa ai costi per lavori straordinari include anche una parte dei costi per servizi tecnici capitalizzati in funzione dell'incidenza percentuale dei lavori straordinari sul totale dei lavori di ristrutturazione svolti nell'anno.

A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Verso soci			
Da Soci per bandi alloggi	1.705	1.047	658
Lavori richiesti dai Soci	84.369	100.025	-15.656
Costi di gestione	1.401.472	1.548.815	-147.343
Verso altri			
Rimborsi assicurazioni per danni			
Plusvalenza da alienazione cespiti	796.268	112.027	684.241
Abbuoni attivi e altri ricavi	716	293	423
Totale	2.284.530	1.762.207	522.323

La plusvalenza da alienazione cespiti si riferisce per € 796.102 all'operazione di lease-back effettuata nell'anno 2005 sugli immobili commerciali che ha generato una plusvalenza complessiva di € 7.967.559, di cui € 7.060.221 di competenza dei futuri esercizi.

B Costi della produzione

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

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Acquisto materiali per abitazioni	304.017	57.651	246.366
Attrezzatura minuta	1.277	338	939
Cancelleria	10.777	14.259	-3.482
Carburanti	3.034	4.411	-1.377
Altre spese per il personale	957	196	761
Costo vestiario per il personale	582	255	327
Totale	320.644		243.534

B 7 - Costi per servizi

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Manutenzioni immobili (appalti)	4.205.479	2.730.575	1.474.904
Manutenzione attrezzatura edile	0	179	-179
Manutenzione automezzi	5.549	5.066	483
Manutenzione macchine ufficio	6.659	8.962	-2.303
Manutenzione sede sociale	12.160	20.783	-8.623
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.409.980	1.549.147	-139.167
Costi mensa operai	6.684	6.385	299
Costi mensa impiegati	11.955	9.686	2.269
Visite mediche periodiche al personale	643	1.148	-505
Corsi di formazione del personale	2.423	3.255	-832
Opere e servizi per il personale	1.570	1.222	348
Assicurazione fabbricati	75.485	71.969	3.516
Assicurazione R.C.T. lavori	10.171	8.560	1.611
Assicurazioni varie	12.127	9.258	2.869
Illuminazione, telefono, riscaldamento pulizie sede e magazzino	28.518	28.802	-284
Bolli e francobolli	5.986	9.331	-3.345
Legali, consulenze, competenze varie	133.946	141.292	-7.346
Emolumenti ai sindaci	8.897	8.276	621
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	109.335	99.418	9.917
Rimborsi spese viaggi ai consiglieri	1.263	1.096	167



Costi servizi bancari	23.717	12.000	11.717
Aggiornamento catastale	653	0	653
Aggiornamento sistema informativo	93.289	127.855	-34.566
Spese di pubblicità	24.218	22.132	2.086
Certificazione di bilancio	6.546	11.473	-4.927
Revisione contabile	1.436	1.700	-264
Certificazione ISO 9002	11.509	12.268	-759
Polizza fidejussoria IVA	3.245	7.953	-4.708
Totale	6.213.443	4.909.791	1.303.652

B 8 - Costi per godimento beni di terzi

Sono relativi ad un contratto di leasing finanziario avente ad oggetto i telefoni della sede e gli immobili commerciali.

B 9 - Costi per il personale

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Salari e stipendi	345.030	302.023	43.007
Oneri sociali	109.013	114.460	-5.447
Trattamento di fine rapporto	33.337	31.017	2.320
Totale	487.380	447.500	39.880

B 10 - Ammortamento e svalutazioni

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	61.135	117.113	-55.978
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.000	20.000	-15.000
Totale	66.135	137.113	-40.978

B 11 - Variazione rimanenze materie prime

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	72.972	-42.144	115.116
Totale	72.972	-42.144	115.116

B 13 - Altri accantonamenti

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	780.000	400.000	380.000
Totale	780.000	400.000	380.000

Come già evidenziato l'accantonamento al fondo manutenzione immobili è stato calcolato in funzione delle previsioni di spesa rivenienti dal piano pluriennale adottato dalla Cooperativa.

B 14 - Oneri diversi di gestione

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Tassa rifiuti urbani	4.119	4.057	62
Consorzio di Bonifica Reno Palata	1.597	1.597	
Consorzio Bonifica Renana	4.771	4.736	35
Consorzio Chiusa di Casalecchio e Canale Reno	4.712	4.712	
I.C.I.	487.732	486.016	1.716
Quote associative ordinarie Lega	38.635	39.135	-500
Vidimazioni libri sociali	505	434	71
Spese condominio Via Farini	4.479	8.756	-4.277
Deposito bilancio	194	567	-373
Varie di amministrazione	2.923	1.903	1.020
Assemblee e comunicati ai soci	3.200	6.304	-3.104
Pubblicazione "Tribuna dei Soci"	33.802	32.214	1.588
Gestione sale riunioni	8.137	3.379	4.758
Erogazioni liberali	22.264	27.344	-5.080
Contributo ispezione annuale Ministero		3.630	-3.630
Abbuoni passivi	37	36	1
Storno addebiti ai soci	11.360	12.224	-864
Arrotondamenti unità di euro	0	2	-2
Totale	628.467	637.046	-8.579



C Proventi ed oneri finanziari

C 15 – Proventi

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
c) proventi da partecipazioni in società			
C.C.F.S.	26	75	-49
Totale	26	75	-49

L'importo scaturisce dall'aumento gratuito del capitale deliberato dall'assemblea del C.C.F.S. in data 26/05/2006 che ha destinato ad aumento di capitale gratuito sia l'importo dell'utile di esercizio che l'importo del ristorno maturato.

C 16 - Altri proventi finanziari

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
d) Proventi diversi dai precedenti – altri			
• Interessi attivi bancari	5.700	12.220	-6.520
• Interessi attivi postali	115	195	-80
• Interessi attivi erario		1.259	-1.259
• Interessi attivi di mora	148	600	-452
• Interessi attivi diversi	73.871	3.035	70.836
• Deposito consortile	13	10	3
Arrotondamenti unità di euro			
Totale	79.847	17.319	62.528

C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Da altri			
• Interessi passivi di c/c bancario	17.820	128.621	-110.801
• Interessi passivi su mutui	353.408	335.237	18.171
• Interessi verso prestiti da soci	366.029	348.390	17.639
• Rivalutazione ISTAT su contributi Regione Emilia Romagna	53.642	56.631	-2.989
• Contributo stato fabbricato I	-1.755	-878	-877
• Interessi passivi diversi	608	1.607	-999
Arrotondamenti unità di euro			
Totale	789.752	869.608	-79.856

E Proventi ed oneri straordinari

E 20 - Proventi straordinari

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Importi a credito di ex Soci deceduti	37.155		37.155
Per rinegoziazione mutui L. 457		6.858	-6.858
Sopravvenienze attive per penale rinuncia assegnazioni	2.607	1.785	822
Saldo c.to rimborso IVA 1990-1991		1.552	-1.552
Maggior rateo interessi sui mutui anno 2004		25.186	-25.186
Rimborso GEST Line su anno 2003	1.681		1.681
Sopravvenienze su fatture fornitori	34.095		34.095
Maggior accantonamento IRAP 2004		6.143	-6.143
Maggior accantonamento IRES 2005	129.961		129.961
Altre sopravvenienze attive	1.545	7	1.538
Totale	207.044	41.531	165.513



E 21 - Oneri straordinari

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Differenza accantonamento TFR 2005	84	1.480	-1.396
Differenza crediti vari Soci	2.741	37	2.704
Minor accantonamento IRAP 2005	490		490
Ravvedimento operoso su versamenti 2004		128	-128
Ravvedimento operoso su versamenti 2005		299	-299
Interessi su versamenti 2004		95	-95
Differenza ammortamento immobili 2004		107	-107
Contributi assicurativi anni precedenti	1.850		1.850
Bolli automezzi 2002	164	169	-5
Comune Bologna per sanatoria Via Bentivogli 40	4.060		4.060
Minore accantonamento IRES 2004		11.710	-11.710
Differenza ratei e risconti		59	-59
Interessi su depositi 2004	73	569	-496
Altre sopravvenienze passive	510		510
Ripresa errata saldi 2003 fornitori	111		111
Totale	10.083	14.653	-4.570

Imposte dell'esercizio

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.289.166	-1.180.000	109.166
IRAP	-61.778	-93.150	-31.372
Reversal Imposte differite			
IRES	146.781	146.781	
IRAP	926	926	
Imposte anticipate			
IRES	263.145	489.151	-226.006
IRAP	33.890	62.997	-29.107
Totale	-906.202	-573.295	332.907

L'Ires è determinata applicando l'aliquota ordinaria del 33% al 30% dell'utile di esercizio, in ossequio alle disposizioni che regolano il regime fiscale delle Cooperative.

L'Irap è calcolata con riferimento ai componenti positivi e negativi relativi alla gestione degli immobili di natura commerciale, includendo i costi comuni nella misura pari al rapporto tra i componenti positivi di origine commerciale ed il totale del Valore della Produzione di cui alla voce A) del Conto Economico del bilancio di esercizio.

In relazione all'esercizio appena trascorso occorre rilevare un ulteriore aggravio dell'imposizione corrente in capo alla cooperativa, per effetto dell'applicazione di alcuni provvedimenti fiscali previsti dal cosiddetto "decreto Bersani-Visco". Tra i suddetti provvedimenti, approvati nei mesi estivi del 2006, si evidenzia la particolare incidenza della nuova norma che ha escluso la deducibilità degli ammortamenti e dei canoni di leasing, relativi al valore del terreno idealmente incluso nell'ammontare complessivo degli immobili strumentali iscritti a bilancio. Per l'esattezza l'incremento registrato alla voce "imposte correnti", rispetto all'esercizio precedente, ammonta ad € 179.961, in quanto l'effettivo importo di competenza dell'anno precedente si è ridotto a seguito della innovativa interpretazione ministeriale che ha stabilito la deducibilità degli oneri finanziari sostenuti dalle cooperative edilizie.

Fiscalità differita e anticipata

La voce imposte differite si riferisce al reversal delle imposte accantonate in esercizi precedenti a fronte dell'incasso di contributi in c/capitale la cui tassazione è stata ripartita in 5 esercizi. L'aliquota applicata è effettiva dell'ultimo esercizio.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate riportate in bilancio sono state calcolate sulla quota parte della plusvalenza fiscale, derivante dalla operazione di cessione degli immobili strumentali, che eccede la plusvalenza di competenza economica dell'esercizio.

Complessivamente il cosiddetto doppio binario, civile e fiscale, ha determinato un reddito imponibile maggiore del reddito civilistico ante imposte (*utile pre-tax*).

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:**

	Esercizio 31/12/2006		esercizio 31/12/2005	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Plusvalenza da alienazione cespiti	797.410	297.035	1.482.276	552.148
Imposte anticipate	797.410	297.035	1.482.276	552.148
Imposte differite:				
Contributi in c/ capitale rateizzati	444.791	147.708	444.794	147.708
Imposte differite	444.791	147.708	444.794	147.708
Totale Imposte differite e anticipate		444.743		699.856
Arrotondamenti unità di euro		-1		-1
Imposte differite e anticipate		444.742		699.855

Altre informazioni

RENDICONTO FINANZIARIO A SALDI DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI BREVE TERMINE	
PERIODO	01/01/06 – 31/12/06
A) Indebitamento finanziario netto a breve iniziale	696.106,00
Utile	2.207.190,00
(Incrementi Immobilizzazioni)	(4.076.101,00)
Ammortamenti	61.135,00
Accantonamenti	780.000,00
Accantonamenti TFR	33.337,00
B) Autofinanziamento	(994.439,00)
(Increm.to) / Decrem.to Rimanenze	72.974,00
(Increm.to) / Decrem.to Crediti Commerciali	(173.106,00)
(increm.to) / Decrem.to Altre Attività	2.849.252,00
Increm.to / (Decrem.to) Debiti Commerciali	742.013,00
Increm.to / (Decrem.to) Altre Passività	(2.659.413,00)
C) (Increm.to) / Decrem.to CCN	831.720,00
(investimenti immobilizz. immateriali)	0,00
(Investimenti immobilizz. materiali)	(330.649,00)
(Investimenti immobilizz. finanziarie)	(27,00)
D) Attività d'investimento	(330.676,00)
Incremento / (decremento) Capitale Sociale	(15.059,00)
Incremento / (decremento) Riserve	93.029,00
Incremento / (decremento) finanziamenti a M/L	(1.033.748,00)
Incremento / (decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	(38,00)
Fondo TFR	(2.668,00)
E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine	(958.484,00)
Incremento / (decremento) Prestiti soci vincolato	500.974,00
Incremento / (decremento) Prestiti soci non vincolato	265.304,00
Incremento / (decremento) prestiti soci infruttifero in c/immobili	212.667,00
F) Flusso di cassa da prestito sociale	978.945,00
G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)	(472.934,00)
H) Indebitamento finanziario netto a breve finale	223.172,00

L'aggregato A) di riferimento esprime il saldo delle attività e passività aziendali a breve termine, ovvero: -Cassa - Banche C/C attivi - Banche C/C passivi

Sulla voce B - Autofinanziamento, si evidenzia un saldo negativo dovuto alla natura non finanziaria della voce incrementi immobilizzazioni.



La variazione della voce C riflette da un lato il rimborso dei pronti contro termine e dall'altro l'utilizzo del fondo manutenzione ciclica e la diminuzione dei ratei e risconti passivi.

Nella voce D sono comprese le spese per investimenti che non sono transitati dal conto economico.

La voce E presenta una riduzione dovuta principalmente dalla riduzione dei debiti verso banche oltre 12 mesi.

La voce F porta un incremento dei prestiti dei soci, sia quelli fruttiferi che quelli infruttiferi in conto immobili.

Compensi agli organi Societari

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati i seguenti compensi

Amministratori (gettoni di presenza, indennità di carica, rimborso spese)	109.335
Sindaci	8.897
Totale	<u>118.232</u>

Codice Privacy

Si è provveduto all'aggiornamento, per l'esercizio 2006, del Documento Programmatico sulla Sicurezza, in adempimento a quanto previsto dal punto 26 dell'allegato B del D.Lgs. 30.06.2003, n.196, in materia di tutela dei dati personali, cosiddetta "legge privacy". La documentazione è conservata agli atti della Società.

* * * * *

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo vero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato dell'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE
Sergio Mantovani

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

Progettazione e installazione:

IMPIANTI RISCALDAMENTO
CONDIZIONAMENTO
IDRICO-SANITARI



14 ALLOGGI A BANDO IN BOLOGNINA



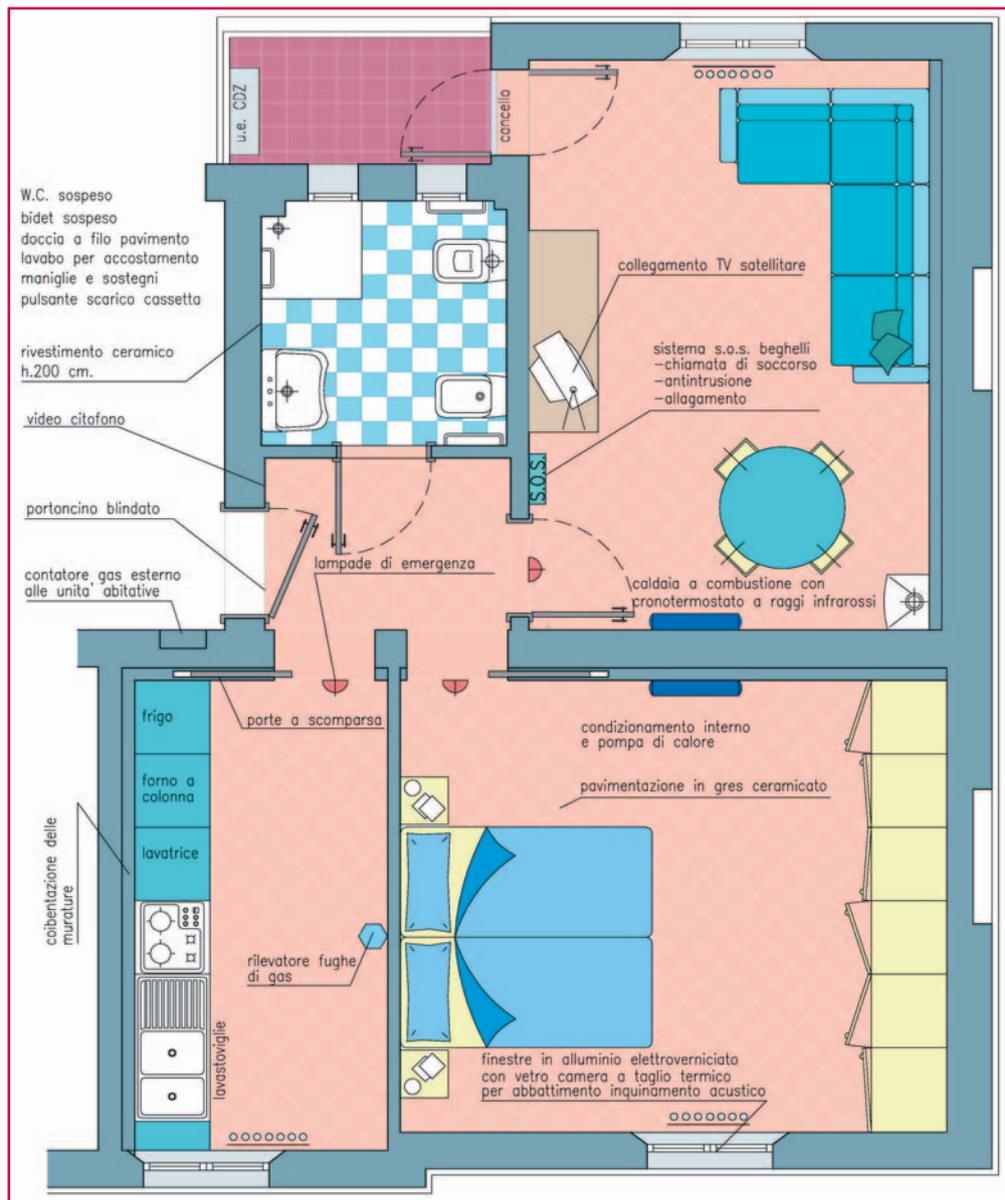
l'intervento si concentra su un edificio di proprietà della Cooperativa Risanamento sito nel quartiere Bolognina e precisamente ai civici 11-13-15-17 di via Tiarini e 15-17-19 di via A. Di Vincenzo.

L'edificio fu realizzato ai primi del '900 in un'area messa a disposizione dal Comune. Ai piani terra dei civici sopra citati sono stati realizzati 7 alloggi per persone diversamente abili e 7 alloggi per soggetti svantaggiati. Tali alloggi hanno accesso sia dalla via che dal cortile interno; dalla parte cortiliva l'accesso sarà privo di barriere architettoniche. Mediante apposite rampe di accesso, con dislivello inferiore all'8%, sarà possibile raggiungere l'ingresso sul cortile anche da persone con difficoltà motorie. Gli alloggi in questione sono composti da: ingresso, bagno predisposto per l'utilizzo da parte di persona disabile, cucina e 1 o 2 camere da letto.

Le unità abitative sono state progettate nel rispetto delle leggi L. 118/7, D.M. 236/89, D.M. 384/78, L.13/89, L. 68/99.

Inoltre ogni alloggio è dotato di diversi ausili tecnologici che facilitano la fruibilità dell'alloggio stesso da parte del socio assegnatario a cui la Cooperativa Risanamento darà in godimento l'unità abitativa. Riportiamo di seguito una serie di dotazioni standard realizzate negli alloggi:

- ogni stanza è dotata di luci segnalibro;
- è previsto un sistema SOS Beghelli con chiamata di tele-soccorso, sistema antintrusione, sistema antiallagamento;
- in cucina vi è il rilevatore di fughe di gas con elettrovalvola sistemato direttamente sul contatore stesso;
- viene previsto l'impianto di climatizzazione con pompe di calore;
- viene previsto il collegamento tv satellitare ed una presa telefonica in ogni stanza dell'alloggio;
- il piatto doccia è a pavimento ed i sanitari sono sospesi;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie a gas camera stagna e cronotermostato a raggi infrarossi;
- i pavimenti sono in gres ceramicato e in bagno sono antiscivolo;
- al fine di migliorare lo scambio termico e di ridurre l'inquinamento acustico vengono installate finestre in alluminio elettroverniciato con taglio termico e doppi vetri.
- Gli alloggi sono dotati di videocitofono a schermo piatto ed è stato realizzato l'impianto di segnalazione luminosa per non udenti.
- I punti luce possono essere gestiti con accensione a telecomando.
- Tutto l'impianto elettrico è gestito da centralino domotico, con sistema di controllo carichi.





BANDO DI ASSEGNAZIONE PER N.14 ALLOGGI

**Le domande devono essere presentate a partire da
GIOVEDÌ 26 APRILE 2007
e sino alle ore 12,30 di LUNEDÌ 7 MAGGIO 2007**

Requisiti, obblighi e avvertenze di carattere generale:

- Il bando è riservato ai Soci che presentino richiesta e siano in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 179/92, dall'art. 42 dello Statuto ed in regola con le obbligazioni sociali (art. 40 dello Statuto).
- La domanda deve essere compilata su apposito modulo e consegnata presso la Sede della Cooperativa allegando dichiarazione sostitutiva di certificazione e copia fotostatica della carta d'identità del socio.
- Il socio che risulterà assegnatario dovrà consegnare la documentazione in originale comprovante quanto autocertificato entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di assegnazione pena la perdita del diritto all'assegnazione stessa.
- Il socio assegnatario dovrà versare il "prestito infruttifero" indicato in bando che risulta essere pari al 20% del costo convenzionato.
- Il "prestito infruttifero" sarà rimborsato al socio assegnatario mediante la riduzione del 40% della "corrisposta di godimento" indicata in bando sino all'estinzione del prestito versato.
- La "corrisposta di godimento" ed il rimborso delle spese generali dovranno essere corrisposte mensilmente mediante addebito sul libretto di prestito sociale o mediante autorizzazione permanente di addebito in c/c (RID).
- Onde evitare spiacevoli malintesi, si consiglia di visitare gli alloggi che saranno visibili solo alle ore e nei giorni indicati.
- Si rammenta che ai sensi dell'art. 43 dello Statuto "il richiedente, che rinuncia alla assegnazione, dovrà versare una penale pari ad una mensilità del canone di godimento, oltre eventuali maggiori danni e non potrà concorrere, per il periodo di un anno dalla rinuncia, all'assegnazione di altro appartamento".
- Si rammenta che le corrisposte di godimento sono soggette a revisione annuale.
- Gli allacciamenti alle utenze per la fornitura di energia elettrica, gas e telefoniche sono da intendersi a completo carico del socio assegnatario.
- Le domande incomplete o non compilate correttamente saranno rifiutate.



N. 7 ALLOGGI RISERVATI A SOCI ANZIANI

Requisito specifico per la partecipazione:

“ANZIANO”: per anziani si intendono le persone, sole o in coppia, con età non inferiore a 60 anni ovvero in condizioni di invalidità permanente o nelle condizioni indicate al secondo comma dell’art.2 della L.R.n.5/94.

(art.2 comma 2 “Si considera non autosufficiente l’anziano che non può provvedere alla cura della propria persona e mantenere una normale vita di relazione senza l’aiuto determinante di altri. E’ altresì beneficiario degli interventi previsti per gli anziani non autosufficienti l’adulto non autosufficiente a causa di forme morbose a forte prevalenza nell’età senile”).

N. 7 ALLOGGI RISERVATI A SOCI DISABILI

Requisito specifico per la partecipazione:

“DISABILI”: per disabili si intendono le persone che abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%, oppure famiglie in cui uno dei componenti si trovi in tale condizione.

33

Requisiti comuni alle due categorie

Ogni componente il nucleo familiare deve:

- **a)** Avere la residenza anagrafica o l’attività lavorativa del socio nel comprensorio di Bologna (Anzola Emilia, Bazzano, Bologna, Budrio, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castelmaggiore, Castenaso, Crespellano, Granarolo dell’Emilia, Minerbio, Ozzano dell’Emilia, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa);
- **b)** essere cittadino italiano o di uno Stato che appartiene all’Unione europea;
- **c)** non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel Comune di Bologna o nei comuni contermini;
- **d)** fruire di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare non superiore in ogni caso ai limiti fissati dalla normativa in materia e determinato nei limiti e con le modalità stabilite dagli artt. 20 e 21 della Legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Per nucleo familiare, ai fini dell’accertamento dei suddetti requisiti, si intende la famiglia costituita dal beneficiario, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali il beneficiario e/o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi o l’amministrazione senza l’obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge.



F U T U R A
 P R E S S

OFFICINE GRAFICHE

EXPLOIT

Via dell'Arcoveggio, 82 - 40129 Bologna
 tel. 051.4174511 fax 051.4174555
 futura-press@ag-exploit.it
 exploit@ag-exploit.it

34



TERMO SANITARI Corradini S.p.A.

Radi

Caldaie e condizionatori

Novellini

Box doccia e vasche idro

Mobili Cima
 Sanitari Pozzi-Ginori

bongio

Rubinerterie Hans Grohe

Via Monterumici n. 36 Bologna (zona Ospedale Maggiore)
SCONTO CONVENZIONATO PER I SOCI (40+5%)
 Tel. 051.311975 • 051.387191 • Fax 051.387373



Nasce a Bologna uno sportello unico per la cura alla persona e dell'ambiente domestico



Le esigenze delle famiglie, alle prese con problemi relativi alla non autosufficienza di uno o più dei propri componenti, sono innumerevoli.

La necessità di ricorrere all'assistenza domiciliare di un/una collaboratore/trice familiare ed i relativi adempimenti amministrativi; il bisogno di assistenza infermieristica o para-infermieristica; i problemi della casa; quelli dell'assistenza e della previdenza sociale; sono solo alcune delle questioni che, quotidianamente, devono essere affrontate.

E la famiglia, o il singolo individuo, che affrontano queste tematiche, pur avendo la necessità di risolverle presto e bene, si scontrano con la dura realtà dell'attuale modello sociale: da una parte ci sono le strutture pubbliche, che non riescono a soddisfare interamente i bisogni diversificati; dall'altra la buona volontà del singolo cittadino, costretto all'improvvisazione nei meandri della burocrazia.

Il divario fra le molteplici necessità e l'offerta delle possibili soluzioni è fin troppo evidente.

È in questo contesto che parte da Bologna, su iniziativa di MODEM, società cooperativa vicina alla CGIL ed al sistema di Legacoop (con sede in Via Corazza, 7/8 – tel. 0514171728 o colf@modem.bo.it), una nuova sfida per dare risposte adeguate ed innovative ai problemi della domiciliarizzazione dei servizi.

Quello che a breve nascerà sarà un soggetto imprenditoriale contrassegnato, però, da una forte caratterizzazione sociale.

L'obiettivo è quello di fornire al cittadino un unico punto di riferimento, in grado di analizzare i vari bisogni inerenti la cura della persona e dell'ambiente domestico, organizzandone contestualmente una risposta adeguata.

All'iniziativa guardano con interesse molte organizzazioni, nella convinzione che la strada intrapresa possa garantire alle famiglie maggiore efficienza, economicità e qualità nell'erogazione dei servizi richiesti.

Anche la Cooperativa Risanamento segue con attenzione la possibilità di stringere accordi con la futura struttura, con l'evidente obiettivo di garantire delle risposte anche ai propri associati.



Come formare i nuovi quadri cooperativi

Nei giorni 28 febbraio, 2 e 14 marzo abbiamo svolto, in Sala "Pertini", tre incontri dibattito dedicati alla lettura ed all'interpretazione del bilancio (28/2 e 2/3) e ad una più approfondita conoscenza dello Statuto (14/3), dando seguito al ciclo già tenuto, sugli stessi argomenti, fra la fine di giugno ed i primi di luglio del 2006.

Anche questa volta la perizia dei relatori (Rag. Mario Fuzzi, Dott. Silverio Zavatti ed Avv. Patrizio Trifone) ha contribuito a rendere più facile la conoscenza di documenti non sempre di semplice interpretazione.

La presenza non è stata da "tutto esaurito" ma l'attenzione e l'apprezzamento dei partecipanti hanno fatto giustizia della scarsa frequentazione.

La Redazione

Coordinamento

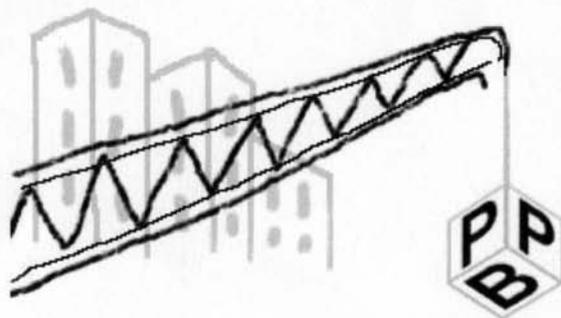
Il 15 marzo scorso sono stati rinnovati gli incarichi del Comitato di Coordinamento delle Commissioni Soci, a seguito delle dimissioni di Franco Cacco.

Il nuovo responsabile del Coordinamento è **Roberto Borgatti** che sarà affiancato, nel lavoro di segreteria, da **Alfredo Liguori** e da **Giancarlo Lolli**.

A tutti tre i migliori auguri di buon lavoro.

La Redazione

36



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



I VENERDI' CON LA STORIA DI BOLOGNA

Con l'incontro tenuto il 16 marzo, dedicato a "Bologna delle acque", si è concluso il ciclo dei "Venerdì con la Storia di Bologna", tenuto in Sala "Pertini" dal Dott. Marco Poli (consigliere della Cooperativa e profondo conoscitore della storia cittadina), che ha visto la partecipazione di molte decine di soci attenti ed interessati alle vicende storiche di Bologna.

L'iniziativa ha segnato un momento alto nelle attività culturali della "Risanamento" ed il particolare successo ottenuto ci stimola a proseguire sulla strada intrapresa.

Come già anticipato, faremo tutto il possibile per riproporre un analogo ciclo in Sala "Montanari", nel quartiere S.Vitale, per vivacizzare anche questo insediamento che, fra l'altro, è il più corposo della Cooperativa.

La Redazione

37

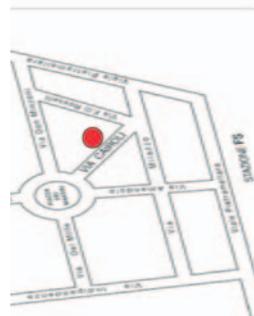


pizzeria
TONINO
by Antonio di Massa

Tel. 051.5882700
Fax. 051.5882701
www.pizzeriatonino.com
Email: info@pizzeriatonino.it

Uno sconto speciale
ai soci
della Risanamento
che presenteranno
la smart card
alla cassa

L'incanto
dell'isola
di **Ischia**
nel centro di Bologna



Via Cairoli, 16
40121 - Bologna

orario di apertura:
12.00 - 14.30
19.00 - 23.30



Festa sociale

Martedì 27 marzo scorso, presso la “Nuova Sala Vallereno”, il Gruppo di lavoro Cultura e Tempo Libero, in collaborazione col Coordinamento Commissioni Soci, ha organizzato la 24ª Festa Sociale della Cooperativa “Risanamento”, che ha visto la presenza di oltre 480 partecipanti.

La foto ne è tangibile conferma.

Come sempre, alle signore è stato offerto un piccolo omaggio a ricordo della serata.

L'orchestra “Rosy e i Bandiera Gialla” è stata apprezzata non solo da chi è sceso in pista ma anche da chi è rimasto comodamente seduto gustando un pasticcino, un cornetto, una mescita o altro, aspettando il momento più emozionante della serata: l'estrazione dei premi della Lotteria, avvenuta puntualmente a mezzanotte, preceduta da un breve intervento di Giancarlo Rossi (coordinatore del Gruppo Cultura e Tempo Libero) che ha ringraziato tutti i partecipanti: il C.d.A, nella persona del Presidente Sergio Mantovani (presente in sala) per aver deliberato, anche per il 2007, “che Festa sia”; le Commissioni Soci per il supporto fornito agli organizzatori; gli sponsor e le Ditte che ci hanno onorato del loro contributo.

Un ringraziamento particolare al gruppo di soci di Via Bergamini (Reno/Barca), sempre disponibili a collaborare per la buona riuscita dell'iniziativa; a Umberto Biondi, coordinatore della manifestazione; alla sig.ra Marilena del “Vallereno”, per la sua disponibilità ed alla Direzione del “Vallereno” per aver concesso sala e personale.

L'estrazione dei numeri vincenti ha fatto la felicità degli 85 vincitori dei premi messi in palio.

Conclusione: registriamo la grande soddisfazione degli organizzatori che hanno visto, ancora una volta, premiato il loro lavoro ed hanno cercato di “distrarre” gli intervenuti, almeno per una serata, dalle ambascie quotidiane.

A tutti, arrivederci alla prossima: la 25ª edizione.

**p. il Gruppo di Lavoro Cultura e Tempo Libero
Giancarlo Rossi**





di Giuseppe Caruana s.a.s.

COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI EDILI

Via Zanardi, 78/F - 40131 Bologna
Tel. e fax 051.6350244 - Cell. 335/8108666

Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione
automatici



Potature con piattaforma
aerea



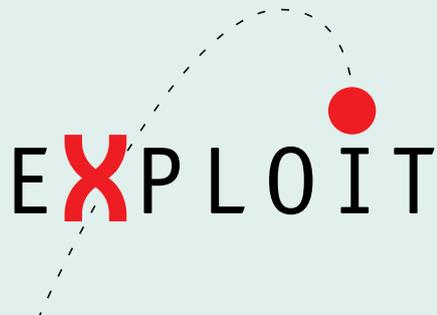
Pergole, Gazebo, arredo per il giardino in genere
Via Birbanteria 22/2 Castenaso (Bo)
tel. 051 789530 Fax. 051 6051221



39

F U T U R A
P R E S S

OFFICINE GRAFICHE



Via N. Corazza 7/8 - 40128 Bologna
tel. 051.4174511 fax 051.4174555
futura-press@ag-exploit.it
exploit@ag-exploit.it

KONE MonoSpace™

L'ascensore lascia spazio alle idee

Immaginate un ascensore senza sala macchina

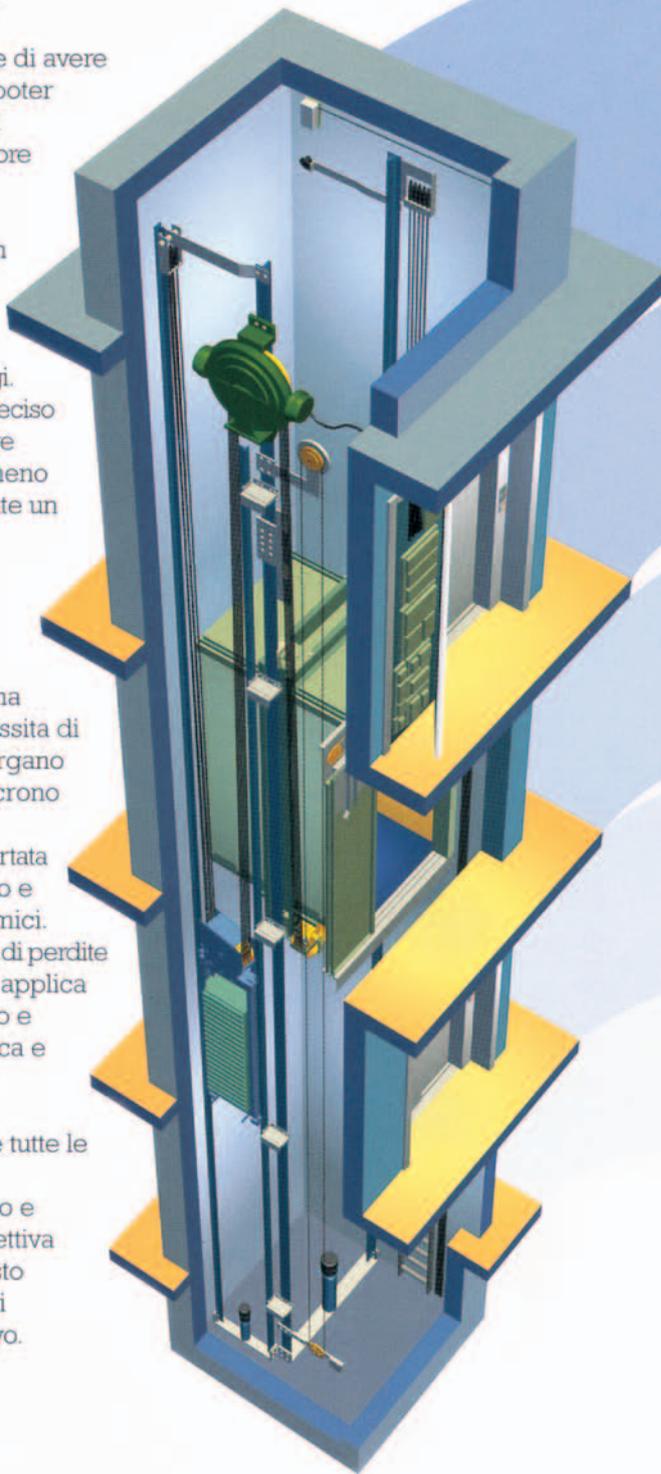
Non vi dice molto? Allora immaginate di avere uno spazio in più a disposizione, da poter utilizzare come vi pare o, se siete dei progettisti, di poter piazzare un ascensore dove volete senza vincoli creativi.

Immaginate di poter costruire un vano ascensore e di proseguire poi nei lavori senza interruzioni perché è possibile installarlo senza tenere impegnata alcuna gru e senza ponteggi. Immaginate un ascensore silenzioso preciso nel livellamento al piano, che si muove veloce e sicuro consumando molto meno di qualsiasi altro elevatore. Immaginate un ascensore ecologico, rispettoso dell'ambiente e con un bassissimo impatto ambientale.

Ora potete smettere di immaginare. Quest'ascensore esiste già e si chiama **KONE MonoSpace™**, non necessita di sala macchina perché invece di un organo convenzionale utilizza un motore sincrono assiale

KONE EcoDisc™ che a parità di portata è più economico, silenzioso, compatto e leggero dei sistemi a funi e oleodinamici. È più sicuro perché si eliminano i rischi di perdite d'olio, si utilizzano minori potenze, si applica un motore già ampiamente collaudato e perfezionato in campi come la robotica e l'automazione industriale.

KONE MonoSpace™ esaudisce tutte le richieste che avete immaginato. Inoltre è il primo ascensore progettato e costruito in conformità alla nuova Direttiva europea ascensori, 95 / 16 / CE: questo significa che in futuro non avrete costi o problemi di adeguamento normativo.



KONE Ascensori - marca Sabiem