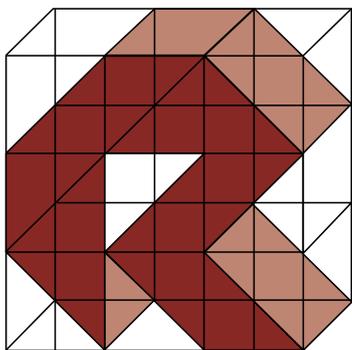


Spedizione in abbonamento postale 70% Filiale di Bologna. In caso di mancato recapito inviare a Ufficio Bologna CMP per la restituzione al mittente che si impegna a versare la dovuta tassa.



# *Tribuna* dei **SOCI**

anno  
XXXV  
maggio 2008

3

## *Bilancio: istruzioni per l'uso*



Luglio 2006: giornata di studio sul bilancio della Cooperativa

**pagina 38** Candidati al rinnovo delle cariche sociali

## SOMMARIO

3/7 **Relazione del Consiglio**

8/14 **Bilancio al 31/12/2007**

15/37 **Nota integrativa**

38 **Candidati alle prossime cariche elettive**

40 **Come eravamo**

42/43 **Lettere in redazione**

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  
info@cooprisanamento.it  
www.cooprisanamento.it  
Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331-Pubblicità inferiore al 70%

**Stampa:**  
Futura Press  
Via dell'Arcoveggio, 82  
Bologna  
Tel. 051.4174511  
Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna

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".



## Chi siamo; dove siamo

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

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

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

**Ricevimento soci in Via Farini, 24:**

**Presidenza:** previo appuntamento con l'Ufficio di segreteria;

**Gruppo di lavoro rapporti coi soci:** martedì e giovedì, previo appuntamento;

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

**Coordinamento Commissioni soci:** martedì e giovedì dalle ore 15 alle ore 17.

**Pubblicazione dei bandi di concorso:**

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



**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

# Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2007

Egregi soci,

L'anno testè chiuso ha inevitabilmente risentito della crisi generale del Paese. L'aumentato costo della vita e l'inflazione hanno inevitabilmente agito anche sui prezzi delle costruzioni e di tutte le opere a loro connesse, influenzando quindi sulle ristrutturazioni, le manutenzioni sia ordinarie sia straordinarie; di contro hanno ulteriormente impoverito le famiglie a reddito fisso ponendole nelle condizioni di sempre maggiori difficoltà. Tale situazione si è dimostrata particolarmente grave per coloro che avendo pensato all'acquisto della casa hanno stipulato mutui a tasso variabile e che oggi si trovano con rate aumentate anche del 30% e sempre accresciute difficoltà ad arrivare alla fine del mese. Ogni giorno giornali e televisioni ci mettono di fronte a questa triste realtà. Vi chiederete perché affrontiamo in apertura un problema che si ci riguarda, ma che per l'acquisto non tocca i nostri soci assegnatari. Lo diciamo perché tanti sono i nostri soci non assegnatari che, a fronte di questa situazione, sono nell'attesa di una risposta da parte della Risanamento che da sempre, con la sua formula, ha dato soluzione al problema della casa consentendo di avere la certezza dell'abitare a canoni contenuti senza l'assillo di rate impossibili o di minacce di sfratto, ponendoli di fronte a problemi spesso assillanti e drammatici.

Questa missione la esercitiamo ormai da 124 anni ed abbiamo dato alla città ed ai nostri soci ben 2205 alloggi, con canoni medi che non superano i 250 Euro mensili. Ciò non basta, ancora più di mille soci attendono una risposta, risposta che diventa sempre più difficile dare per le condizioni prima accennate e per la sempre maggiore indifferenza della politica verso il problema della casa in affitto a proprietà indivisa quasi fosse, quest'ultima, un residuo di un'era passata e che oggi non interessa più.

Niente di più errato; lo dimostra la media di 10 domande per ogni alloggio messo a bando dalla nostra cooperativa ogni mese.

La Risanamento ha provato in tutte le maniere di dare una risposta che vada oltre ai 100 alloggi che quest'anno, con ristrutturazione o senza, sono stati

messi a disposizione dei soci che ne hanno fatto richiesta. Le condizioni per fare nuove costruzioni con gli attuali parametri diventano sempre più difficili se non impossibili.

Abbiamo in cantiere 14 nuovi alloggi in Via Legnani che pensiamo di poter consegnare il prossimo anno, ma sono una goccia nel mare di bisogni. Cosa osta a fare di più? In primo luogo il costo delle aree che, al libero mercato, si attestano da 800 a 1000 Euro al mq. di costruito. Nello stesso intervento di Via Legnani la parte d'area eccedente una vecchia permuta con il comune di Bologna c'è stata valutata dallo stesso in 830 Euro al mq. di costruito. E' intuitivo che a queste condizioni non sarà possibile operare in regime di canoni calmierati.

Abbiamo partecipato a due importanti bandi: uno in Bologna nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo. Siamo purtroppo giunti quarti avendo fatto scelte non di comodo, ma che andassero nel senso di una risposta corretta e coerente con i principi che da sempre hanno ispirato la nostra cooperativa. A tal proposito consentiteci di indirizzare un particolare ringraziamento al comm. Corrado Sallustro, titolare della ditta COGIFER di Cento, nostra partner nell'ATI che si sarebbe costituita in caso di vittoria. Imprenditori privati con una visione sociale come quella di Sallustro non è facile incontrarne. Auspichiamo che si possa ancora collaborare con lui. Un ulteriore e particolare ringraziamento consentitemi di indirizzare quanti hanno lavorato anche durante i mesi estivi per poter presentare il progetto entro l'8 settembre 2007 e, in particolare, a Pratello 90 che ha rinunciato alla parcella non essendo noi risultati vincitori del bando.

Abbiamo attentamente analizzato i motivi che hanno portato al risultato negativo e da quest'esame siamo usciti con la coscienza tranquilla; in primo luogo perché l'offerta partiva dal presupposto che la Cooperativa doveva essere garantita da risultati che non avrebbero negativamente influito sul bilancio e tanto meno messo in discussione l'equilibrio finanziario così faticosamente costruito in questi sei anni; poi che si fosse offerto un prodotto valido, sotto tutti gli aspetti sia di qualità sia di correttezza nei confronti dell'ente promotore.

Purtroppo le scelte fatte dalla commissione giudicatrice per la parte discrezionale hanno avuto tutt'altro indirizzo: sul piano dell'affitto a locazione permanente il primo ha offerto un pugno d'alloggi di poco superiore al nostro, mentre sono stati offerti più alloggi in locazione a termine, da noi non praticabile, e in ogni modo da considerare una delle tante scorciatoie per la proprietà.

Abbiamo anche richiesto spiegazioni alla commissione su alcuni punti a nostro avviso necessari di chiarimento, ma abbiamo ricevuto risposte vaghe e forse anche non propriamente pertinenti.

Dobbiamo ancora affermare che a tutt'oggi l'iter burocratico non si è concluso e che dell'inizio dei lavori non se ne sente ancora parlare. Con il bisogno d'alloggi a canone calmierato questo è molto grave.

Il secondo bando a cui abbiamo partecipato, in ATI con la cooperativa Murri e l'Impresa Raggi, è stato quello promulgato dal Comune d'Ozzano ove, da parte nostra, avremmo costruito 30 alloggi in locazione permanente. In questo caso siamo arrivati terzi ma l'evidente interpretazione delle norme del bando in modo palesemente diverso da quelle pubblicate, ci hanno indotto a ricorrere al TAR nella speranza che i nostri diritti siano riconosciuti. Il TAR non ha ritenuto di dare sospensione ma di discutere la causa di merito direttamente e l'udienza è stata fissata per il 15 maggio p.v. Aspettiamo fiduciosi.

Ma le attività del Consiglio non si sono fermate a questi due, se pur importanti, episodi: l'attività di ristrutturazione degli alloggi come dicevo ha messo in cantiere 54 unità per un costo totale di 2.112.990 Euro.

Sul piano invece della conservazione del patrimonio si è proceduto nei lavori al fabbricato di via Coppi 1-3-5 a Borgo Panigale, intervento che si concluderà entro quest'anno; nell'intervento straordinario alle facciate del fabbricato di Via De Ambris 10, lavoro non previsto, ma che si è reso necessario dal crollo del rivestimento in cotto delle facciate medesime; in ultimo e non per minore importanza, l'installazione di cinque nuovi ascensori in dotazione al fabbricato di Via Martin Luther King, sempre a Borgo Panigale dando quindi un servizio a questi soci che n'erano ancora privi.

Tutti questi interventi hanno comportato un impegno finanziario di 672.196 Euro.

Proseguono inoltre i lavori in Bolognina. Sono stati ultimati quelli relativi al primo stralcio ed è iniziato il secondo, pur essendo in attesa che si concluda l'annoso iter burocratico fra Comune e Regione per accedere al finanziamento previsto. Per ora la cooperativa ha anticipato 4.297.644 Euro mentre di finan-

ziamento abbiamo ricevuto solo 2.052.389 Euro pari al 70% del primo stralcio.

A tal proposito crediamo sia opportuno riassumere gli investimenti di questi sei anni, i contributi pubblici ricevuti, le corrisposte dei Soci e le imposte pagate. Vedrete da questo quadro l'importanza di una gestione attenta e puntuale, senza rischi ma anche senza prospettive eclatanti sul piano dello sviluppo e della risposta ai tanti bisogni.

Investimenti	- man. ord.	2.947.014 €
	- man cicliche	6.441.368 €
	- ristruttur. alloggi	14.5511.826 €
	- lav. str. fabbr.	7.774.372 €
	- nuove costr.	1.559.931 €

<b>Totale</b>	<b>33.274.511 €</b>
---------------	---------------------

Contributi ricevuti Reg. E. Romagna	2.793.175 €
Corrisposte	33.697.347 €

Imposte pagate	- IRES	4.566.433 €
	- IRAP	334.949 €
	- ICI	3.215.805 €

<b>Totale</b>	<b>8.117.187 €</b>
---------------	--------------------

Da questo quadro si evince quanto sia necessario un cambio nella politica per la casa. Siamo in clima elettorale e la Risanamento nella sua tradizione d'equidistanza dai partiti chiede a chi andrà al governo un'attenzione precisa al bisogno casa, con riferimento non solo alla proprietà, ma principalmente all'affitto ed, in particolare, a quelle aziende che praticano affitto permanente.

Chiediamo quindi una politica dei suoli che metta a disposizione dei comuni, per edilizia a canone calmierato, aree a prezzi molto contenuti; mutui a lunga data a interessi contenuti e fissi; ma soprattutto che sia riconosciuto in modo definitivo che il patrimonio delle cooperative a proprietà indivisa sia patrimonio strumentale, consentendoci di redigere un bilancio come tutte le immobiliari.

Da parte nostra ci batteremo in tutte le sedi. Ultimamente abbiamo fatto visita ai Sindaci del circondario per illustrare loro chi siamo e cosa siamo disposti a fare per dare risposta anche ai soci di questi comuni che ancora aspirano ad una casa in cooperativa. Pur non avendo avuto risposte particolarmente interessanti, ad eccezione d'alcuni comuni, continueremo ostinatamente su questa strada convinti di essere nel giusto.

Ed a proposito d'elezioni, anche il nostro sodalizio in

questa prossima assemblea del 17 maggio dovrà eleggere il nuovo Consiglio d'Amministrazione.

Il vostro presidente vuol ricordarvi che questa è la scadenza del secondo mandato e che il consiglio uscente si è totalmente ricandidato per un terzo triennio e ciò nella consapevolezza di avere fatto quanto possibile per riportare la nostra cooperativa in una situazione di sicurezza ed equilibrio economico e soprattutto di ritrovata visibilità ed importanza nella città.

A dimostrazione di questo rinnovato interesse delle forze politiche, economiche e culturali della città, sta il convegno di studi che l'Università di Bologna ha promosso per il 10 Aprile p.v. in occasione della presentazione del nostro archivio storico riordinato dai dottori Francesco Rosa e Rita Lipparini.

A tale manifestazione che si terrà al Centro Documentazione dell'Economia Cooperativa di Via Mentana, avremo l'onore della presenza del Magnifico Rettore dell'Università di Bologna, Pier Ugo Calzolari e relazioni d'illustri docenti e personalità, quali il professor Paolo Prodi e l'arch. Pier Luigi Cervellati (che è stato indimenticato Assessore del Comune di Bologna) e con il grande impegno organizzativo dei proff. Fabio Martelli e Alessandro Vanoli.

Siamo consapevoli che sarà anche l'ultimo triennio del piano economico finanziario di risanamento varato nel 2003 e che alla fine porterà quell'auspicata autonomia finanziaria di cui già si vedono i primi risultati. I debiti a breve sono in un'ottica fisiologica per un'azienda come la nostra; la fiducia dei soci è dimostrata dall'incremento del prestito sociale nonostante le note difficoltà al risparmio; i programmi di manutenzione e ristrutturazione nel contesto del testo sono stati puntualmente rispettati.

### **UN GRANDE RINGRAZIAMENTO A TUTTI ED AL COLLEGIO SINDACALE PER L'OPERA CONTINUA DI SOSTEGNO, CONTROLLO E SUGGERIMENTI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.**

Ci sentiamo pertanto convinti che l'Assemblea saprà valutare, nella giusta misura, questa politica e che se rinnoverà la fiducia si potrà completare in toto il programma varato nel 2003.

Ci preme infine ricordare il gran lavoro svolto dalle commissioni soci ed in particolare dalla segreteria del coordinamento, in ordine al problema dei nuovi contratti di pulizia scale, delle valvole di sicurezza gas e della continua collaborazione con il Consiglio in ordine ai problemi dei singoli insediamenti.

Un grazie infine a tutti i nostri collaboratori:

- Alla struttura interna, composta da otto persone di cui sei amministrativi e due tecnici. Particolar-

mente a questi ultimi va la nostra più profonda gratitudine per l'impegno ed il sacrificio profuso nel riordino dell'Ufficio Tecnico. Con il prossimo 2 maggio saranno finalmente affiancati da un nuovo responsabile dell'Ufficio Tecnico, nella persona del geom. Pier Luigi Ceccarini, a cui va il nostro augurio di buon lavoro.

- Ai nostri consulenti, in particolare al dott. Mario Bini, quale controllore della gestione e quindi prezioso punto di riferimento per tutto il Consiglio.
- Allo Studio Sciumè ed Associati per la preziosa collaborazione sia economica/finanziaria, sia legale.
- Alla Società Interfield, consulente del lavoro.
- Allo studio Pratello 90 per la grande opera di collaborazione tecnica e per la sensibilità dimostrata anche in ordine al recente rinnovo del contratto di collaborazione, sia per quanto riguarda la disponibilità che per la parte economica.

Concludiamo infine con l'auspicio per tutti i soci di un futuro sereno, di ritrovata ripresa economica e, per la nostra cooperativa, di un futuro di grande impegno e di altrettanto importanti realizzazioni.

### **PRESENTAZIONE DEL BILANCIO**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2007 che sottoponiamo all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea generale, è la fedele rappresentazione delle attività svolte dalla Cooperativa nel corso di tale esercizio, della sua situazione patrimoniale e dei risultati economici conseguiti.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello stato patrimoniale e del conto economico, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente le attività e passività della Cooperativa al termine dell'esercizio, nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati 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. 8.963 soci; rispetto all'esercizio precedente si sono verificate n. 261 nuove ammissioni, approvate dal Consiglio di Amministrazione a seguito delle domande presentate dai medesimi e n. 108 cancellazioni per recessione volontaria del socio medesimo. Tutti i Soci hanno i requisiti previsti dalla Legge e dallo Statuto e tutti concorrono agli scopi della Cooperativa.

Nel corso dell'anno è stata respinta una richiesta di ammissione a socio in quanto era in corso un contenzioso col richiedente.

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

- a) n. 2.205 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. 4.841 soci sostengono i programmi e attività della Cooperativa attraverso la sottoscrizione di prestiti sociali;
- c) n. 824 soci hanno effettuato versamenti di prestiti infruttiferi in c/to immobili;
- d) n. 289 soci hanno preso parte alla gestione della Cooperativa attraverso la partecipazione alle Commissioni soci di quartiere ed alla Assemblea generale.

Nel corso dell'esercizio il revisore, designato dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale a cui la Cooperativa è soggetta ai sensi dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992, ispezione che si è conclusa con il verbale redatto in data 29.08.2007.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del terzo comma dell'art. 15 della legge n. 59 del 1992 mediante esposizione in sede e pubblicazione su Tribuna dei Soci (n. 5/2007)

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 di-

namica dei costi e dei ricavi.

I componenti economici positivi connessi alla ristrutturazione degli alloggi, in particolare, hanno fatto registrare un incremento, confermando un trend positivo all'interno dell'attività economica caratteristica. Il costante impegno diretto alla realizzazione di interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ha inciso negativamente sulla posizione finanziaria netta e leggermente incrementato il peso degli oneri finanziari senza comunque alterare la generale situazione di equilibrio finanziario in cui opera la Cooperativa.

Gli investimenti patrimoniali risultano, infatti, adeguatamente supportati da fonti finanziarie di medio-lungo termine e l'incidenza degli oneri finanziari rispetto al valore della produzione si mantiene entro i parametri auspicati.

## ■ ATTIVITÀ FINALIZZATE AL CONSEGUIMENTO DEGLI SCOPI SOCIALI

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

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

Il patrimonio di proprietà della Cooperativa al termine dell'esercizio era costituito da n. 2.205 abitazioni e n. 114 locali non residenziali; tutte le unità immobiliari erano assegnate o affittate.

Nel corso dell'esercizio si sono rese disponibili 100 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 € 3.008,70 = 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 € 63.259,18 nei confronti dei soci assegnatari, che verrà recuperato nel corrente anno.

Per la conservazione in buono stato manutentivo del patrimonio si sono spesi € 6.323.387.

Per le abitazioni assegnate in godimento, la Cooperativa ha provveduto alla gestione dei servizi di

seguito elencati, con una spesa complessiva di € 1.761.984 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	€ 216.276
Servizio di gestione pulizia scale	€ 34.372
Servizio di gestione ascensore	€ 50.085
Servizio di gestione luce comune	€ 15.846
Servizio di gestione cortili e parti comuni	€ -26.560
<b>SPESA DA RECUPERARE</b>	<b>€ 290.019</b>

### ■ GESTIONE FINANZIARIA

La posizione finanziaria netta presenta un saldo negativo pari ad € 47.787.555 come peraltro evidenziata nell'allegato prospetto di sintesi, qui di seguito confrontata con quella dell'esercizio precedente:

Descrizione	Importo 31/12/2006	Importo 31/12/2007
Disponibilità liquide	223.172	201.341
Debiti verso banche	(10.921.454)	(12.569.736)
Debiti verso Soci	(29.300.368)	(30.074.272)
Debiti verso altri finanziatori	(3.677.565)	(5.344.888)
<b>Totale</b>	<b>(43.676.215)</b>	<b>(47.787.555)</b>

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.



**TERMOSANITARI Corradini S.p.A.**

**ARISTON**  
CALDAIE E CONDIZIONATORI

Mobili Cima  
Sanitari Pozzi-Ginori

*Novellini*  
Box doccia e vasche idro  
**bongio**

Rubinerie Hans Grohe

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

# Attivo patrimoniale degli esercizi 2007 e 2006

Voci dell'attivo	Esercizio 2007		Esercizio 2006	
	Importi	%	Importi	%
Spese pluriennali su immobili di terzi	211.282	0,28		
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>211.282</b>	<b>0,28</b>		
Aree edificabili ed altri terreni	309.357	0,41	309.357	0,43
Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale	71.569.212	94,06	67.163.110	94,42
Valore imponibile I.C.I. € 156.615.946				
Attrezzature industriali e commerciali	1.182	0,00	1.773	0,00
Altre immobilizzazioni materiali	32.033	0,04	37.033	0,05
Immobilizzazioni in corso	209.375	0,28		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>72.121.159</b>	<b>94,79</b>	<b>67.511.273</b>	<b>94,90</b>
Partecipazioni	2.178	0,00	2.141	0,00
Titoli e depositi per cauzioni e garanzie	73.081	0,10	81.045	0,12
<i>Crediti operativi a lungo termine</i>	<i>75.259</i>	<i>0,10</i>	<i>83.186</i>	<i>0,12</i>
Crediti verso assegnatari in godimento oltre 12 mesi	0	0,00	0	0,00
Altri crediti oltre 12 mesi	1.014.992	1,33	874.518	1,23
<i>Crediti attivo circolante a lungo termine</i>	<i>1.014.992</i>	<i>1,33</i>	<i>874.518</i>	<i>1,23</i>
<b>Immobilizzazioni finanziarie a lungo termine</b>	<b>1.090.251</b>	<b>1,43</b>	<b>957.704</b>	<b>1,35</b>
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>73.422.692</b>	<b>96,50</b>	<b>68.468.977</b>	<b>96,25</b>
Crediti verso assegnatari in godimento fino 12 mesi	454.905	0,60	341.212	0,48
Altri crediti fino a 12 mesi	1.842.148	2,42	1.837.827	2,58
<b>Crediti a breve termine</b>	<b>2.297.053</b>	<b>3,02</b>	<b>2.179.039</b>	<b>3,06</b>
Altre rimanenze	101.420	0,13	180.606	0,26
<b>Rimanenze</b>	<b>101.420</b>	<b>0,13</b>	<b>180.606</b>	<b>0,26</b>
Disponibilità liquide	201.341	0,26	223.172	0,31
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>2.599.814</b>	<b>3,41</b>	<b>2.582.817</b>	<b>3,64</b>
Ratei attivi	83	0,00	84	0,00
Risconti attivi	68.204	0,09	78.633	0,12
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>76.090.793</b>	<b>100</b>	<b>71.130.511</b>	<b>100</b>

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 registrano un incremento per effetto del pagamento di imposte anticipate sulla plusvalenza generata dall'operazione di lease-back.

# Passivo patrimoniale degli esercizi 2007 e 2006

Voci di bilancio	Esercizio 2007		Esercizio 2006	
	Importi	%	Importi	%
Quote sociali	232.686	0,31	228.736	0,32
Riserve da rivalutazione	1.245.702	1,64	1.245.702	1,75
Riserva legale e riserve statutarie	13.649.452	17,93	10.905.077	15,33
Risultato d'esercizio	1.533.472	2,02	2.207.190	3,10
<b>Patrimonio netto</b>	<b>16.661.312</b>	<b>21,90</b>	<b>14.586.705</b>	<b>20,50</b>
Fondi per rischi e oneri	1.172.203	1,54	1.507.027	2,11
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	259.224	0,34	332.086	0,46
<b>Totale fondi</b>	<b>1.431.427</b>	<b>1,88</b>	<b>1.839.113</b>	<b>2,57</b>
Debiti verso banche oltre 12 mesi	8.672.944	11,40	9.921.454	13,94
Debiti per prestiti e finanziamenti soci oltre 12 mesi	24.961.700	32,81	23.327.408	32,79
<i>Debiti finanziari a lungo termine</i>	<i>33.634.644</i>	<i>44,20</i>	<i>33.248.862</i>	<i>46,74</i>
Debiti non finanziari verso terzi oltre 12 mesi	6.629.974	8,71	4.724.751	6,64
<i>Debiti operativi a lungo termine</i>	<i>6.629.974</i>	<i>8,71</i>	<i>4.724.751</i>	<i>6,64</i>
<b>Debiti consolidati</b>	<b>40.264.618</b>	<b>52,91</b>	<b>37.973.613</b>	<b>53,38</b>
<b>CAPITALI PERMANENTI</b>	<b>58.357.357</b>	<b>76,69</b>	<b>54.399.431</b>	<b>76,45</b>
Debiti verso banche fino a 12 mesi	3.896.792	5,12	1.000.000	1,40
Debiti per prestiti e finanziamenti soci fino a 12 mesi	3.925.240	5,16	4.925.774	6,92
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>7.822.032</i>	<i>10,28</i>	<i>5.925.774</i>	<i>8,32</i>
Debiti non finanziari verso terzi fino a 12 mesi	3.535.808	4,65	3.595.797	5,06
<i>Debiti operativi a breve termine</i>	<i>3.535.808</i>	<i>4,65</i>	<i>3.595.797</i>	<i>5,06</i>
<b>Debiti correnti</b>	<b>11.357.840</b>	<b>14,93</b>	<b>9.521.571</b>	<b>13,38</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>11.357.840</b>	<b>14,93</b>	<b>9.521.571</b>	<b>13,38</b>
Ratei passivi	92.827	0,12	135.447	0,19
Risconti passivi	6.282.769	8,26	7.074.062	9,96
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>76.090.793</b>	<b>100</b>	<b>71.130.511</b>	<b>100</b>

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 2006.
- La diminuzione dell'utile su cui ha inciso in maniera sensibile il pagamento delle maggiori imposte versate in relazione agli anni 2005 e 2006 e per le quali sono già in corso le pratiche di rimborso a compensazione.
- La diminuzione dei Fondi rischi e manutenzione per effetto della realizzazione delle opere di ristrutturazione preventivate.
- La diminuzione del fondo TFR per effetto del licenziamento di tre dipendenti.
- L'incremento del debito verso banche fino a 12 mesi necessario per far fronte ad interventi di carattere straordinario.

# Conto economico degli esercizi 2007 e 2006

Voci del conto economico	Esercizio 2007		Esercizio 2006	
	Importi	%	Importi	%
+ Ricavi delle cessioni e prestazioni	7.442.525	74,27	6.927.133	75,20
+ Ricavi e proventi diversi	2.578.625	25,73	2.284.531	24,80
<b><i>Ricavi netti di esercizio</i></b>	<b>10.021.150</b>	<b>100,00</b>	<b>9.211.664</b>	<b>100,00</b>
- Costi per acquisto di beni	128.459		320.644	
- Costi per servizi e godimento beni di terzi	8.396.201		7.305.856	
- Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	79.186		72.973	
<b>Valore aggiunto</b>	<b>+ 1.417.304</b>		<b>+ 1.512.191</b>	
- Costi per il personale	433.731		487.380	
<b><i>Margine operativo lordo</i></b>	<b>+ 983.573</b>		<b>+ 1.024.811</b>	
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.154			
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	69.761		61.135	
- Svalutazione dei crediti circolanti	5.000		5.000	
- Accantonamenti per rischi e oneri	700.000		780.000	
- Oneri diversi di gestione	684.808		628.467	
<b><i>Margine operativo netto</i></b>	<b>- 502.150</b>		<b>- 449.791</b>	
+ Proventi finanziari	17.954		79.847	
- Interessi passivi e oneri finanziari	920.823		789.752	
<b><i>Saldo gestione finanziaria</i></b>	<b>- 902.869</b>		<b>- 709.879</b>	
+ Incrementi delle immobilizzazioni immateriali	4.459.151		4.076.101	
<b><i>Utile corrente</i></b>	<b>3.054.132</b>		<b>2.916.431</b>	
+ Rivalutazioni di attività finanziarie				
- Svalutazioni di attività finanziarie				
<b><i>Saldo gestione patrimoniale</i></b>				
+ Proventi straordinari	9.983		207.044	
- Oneri straordinari	299.591		10.083	
<b><i>Saldo gestione straordinaria</i></b>	<b>- 289.608</b>		<b>+ 196.961</b>	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.764.524</b>		<b>3.113.392</b>	
- Imposte sul reddito dell'esercizio	1.348.077		1.350.944	
+ imposte differite	117.025		444.742	
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>1.533.472</b>		<b>2.207.190</b>	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.533.472</b>		<b>2.207.190</b>	

## DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

L'esercizio 2007, come risulta dai dati del Conto economico prima riepilogati, si chiude con un utile di € 1.533.472 che deve essere destinato, ai sensi delle disposizioni in vigore, per il 30%, pari a € 460.041, alla riserva legale e per il 3%, pari a € 46.004, 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 2007 proponiamo di destinare l'utile residuo pari a € 1.027.427, alla Riserva straordinaria indivisibile.

# Bilancio al 31 dicembre 2007

## Stato patrimoniale attivo

		31/12/2007	31/12/2006
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
	<b>TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>		
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
	Spese pluriennali su immobili di terzi	211.282	
	<b>Totale</b>	<b>211.282</b>	
	<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
	1) Terreni e Fabbricati	71.878.569	67.472.467
	3) Attrezzature industriali e commerciali	1.182	1.773
	4) Altri beni	32.033	37.033
	5) Immobilizzazioni in corso	209.375	
	<b>Totale</b>	<b>72.121.159</b>	<b>67.511.273</b>
	<i>III - Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
	1) Partecipazioni in:		
	d) in società cooperative e consorzi	2.178	2.141
	2) Crediti:		
	d) verso altri		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi	73.081	81.045
	<b>Totale</b>	<b>75.259</b>	<b>83.186</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>72.407.700</b>	<b>67.594.459</b>
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
	<i>I Rimanenze:</i>		
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	101.420	180.606
	<b>Totale</b>	<b>101.420</b>	<b>180.606</b>
	<i>II Crediti:</i>		
	1) Verso Clienti	<b>525.103</b>	<b>366.547</b>
	- entro 12 mesi	527.551	368.059
	a) verso soci	482.663	349.387
	b) verso altri	44.888	18.672
	- oltre 12 mesi	25.310	25.335
	a) verso soci		
	b) verso altri	25.310	25.335
	Fondo svalutazione	(27.758)	(26.847)
	4 bis) Crediti Tributari	<b>1.820.734</b>	<b>1.834.004</b>
	- entro 12 mesi	1.797.260	1.834.004
	- oltre 12 mesi	23.474	
	4 ter) Imposte anticipate	<b>966.208</b>	<b>849.183</b>
	anticipate attive	966.208	849.183
	5) Verso altri		<b>3.823</b>
	- entro 12 mesi		3.823
	- oltre 12 mesi		
	Fondo svalutazione		
	<b>Totale</b>	<b>3.312.045</b>	<b>3.053.557</b>

	III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
		<b>Totale</b>			
	IV	Disponibilità liquide:			
		1)	Depositi bancari e postali	197.260	215.109
		2)	Assegni		
		3)	Denaro e valori in cassa	4.081	8.063
		<b>Totale</b>		<b>201.341</b>	<b>223.172</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>			<b>3.614.806</b>	<b>3.457.335</b>
D)	<b>RATEI E RISCONTI</b>			<b>68.286</b>	<b>78.717</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>			<b>76.090.792</b>	<b>71.130.511</b>

## Stato patrimoniale passivo

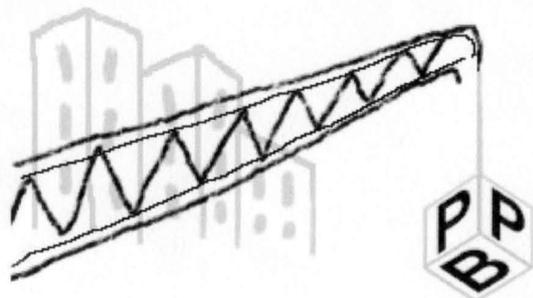
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
	I	Capitale Sociale		232.686	228.736
	II	Riserva da sovrapprezzo azioni			
	III	Riserva di rivalutazione indivisibile		1.245.702	1.245.702
	IV	Riserva legale indivisibile		3.170.764	2.447.486
	V	Riserve Statutarie indivisibili		10.478.687	8.457.590
	VI	Riserva per azioni proprie in portafoglio			
	VII	Altre riserve		1	1
	VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo			
	IX	Utile (Perdita) d'esercizio		1.533.472	2.207.190
		<b>Totale</b>		<b>16.661.312</b>	<b>14.586.705</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
		3)	Altri	1.172.203	1.507.027
		<b>Totale</b>		<b>1.172.203</b>	<b>1.507.027</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>			<b>259.224</b>	<b>332.086</b>
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>				
		3)	Debiti verso soci per finanziamenti	<b>28.886.940</b>	<b>28.253.182</b>
			- entro 12 mesi	3.925.240	4.925.774
			- oltre 12 mesi	24.961.700	23.327.408
		4)	Debiti verso banche	<b>12.569.736</b>	<b>10.921.454</b>
			- entro 12 mesi	3.896.792	1.000.000
			- oltre 12 mesi	8.672.944	9.921.454
		7)	Debiti verso fornitori	<b>1.911.467</b>	<b>1.984.904</b>
			- entro 12 mesi	1.911.467	1.984.904
			- oltre 12 mesi		
		12)	Debiti tributari	<b>1.437.108</b>	<b>1.423.544</b>
			- entro 12 mesi	1.437.108	1.423.544
			- oltre 12 mesi		
		13)	Istituti di previdenza e assistenza	<b>16.951</b>	<b>24.082</b>
			- entro 12 mesi	16.951	24.082
			- oltre 12 mesi		

	14)	Altri debiti	<b>6.800.255</b>	<b>4.888.018</b>
		- entro 12 mesi	170.281	163.267
		- oltre 12 mesi	6.629.974	4.724.751
		<b>Totale</b>	<b>51.622.457</b>	<b>47.495.184</b>
<b>E)</b>		<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>6.375.596</b>	<b>7.209.509</b>
		<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>76.090.792</b>	<b>71.130.511</b>

## Conto economico

<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
	1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.442.525	6.927.133
		a) verso soci	6.634.174	6.197.262
		b) verso altri	808.351	729.871
	4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.459.151	4.076.101
	5)	Altri ricavi e proventi	2.738.021	2.284.531
		a) altri ricavi e proventi	2.738.021	2.284.531
		b) contributi in conto capitale		
		<b>Totale</b>	<b>14.639.697</b>	<b>13.287.765</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
	6)	Per materie prime sussidiarie e di consumo e di merci	(128.459)	(320.644)
	7)	Per servizi	(7.360.015)	(6.213.443)
	8)	Per godimento di beni di terzi	(1.195.582)	(1.092.413)
	9)	Per il personale:		
	a)	salari e stipendi	(341.805)	(345.030)
	b)	oneri sociali	(61.676)	(109.013)
	c)	trattamento di fine rapporto	(30.250)	(33.337)
	e)	altri costi		
			(433.731)	(487.380)
	10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
	a)	amm.to delle immobiliz. immateriali	(26.154)	
	b)	amm.to delle immobiliz. materiali	(69.761)	(61.135)
	d)	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	(5.000)	(5.000)
			(100.915)	(66.135)
	11)	Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(79.186)	(72.973)
	13)	Altri Accantonamenti	(700.000)	(780.000)
	14)	Oneri diversi di gestione	(684.808)	(628.467)
		<b>Totale</b>	<b>(10.682.696)</b>	<b>(9.661.455)</b>
		<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>3.957.001</b>	<b>3.626.310</b>
<b>C)</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>			
	15)	Proventi:		
		c) proventi da partecipazioni in altre società	38	26
	16)	Altri proventi finanziari:		
		d) proventi diversi		
		- da altri	17.916	79.847
		<b>Totale</b>	<b>17.954</b>	<b>79.873</b>

17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	- da altri	(920.823)	(789.752)
	<b>Totale</b>	<b>(920.823)</b>	<b>(789.752)</b>
	<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(902.869)</b>	<b>(709.879)</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18)	Rivalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	<b>Totale</b>		
19)	Svalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	<b>Totale</b>		
	<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
20)	Proventi:		
	- altri	9.983	207.044
	<b>Totale</b>	<b>9.983</b>	<b>207.044</b>
21)	Oneri:		
	- altri	(299.591)	(10.083)
	<b>Totale</b>	<b>(299.591)</b>	<b>(10.083)</b>
	<b>Totale proventi e oneri straordinari</b>	<b>(289.608)</b>	<b>196.961</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.764.524</b>	<b>3.113.392</b>
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	a) imposte correnti	(1.348.077)	(1.350.944)
	b) imposte differite e anticipate	117.025	444.742
	<b>Totale</b>	<b>(1.231.052)</b>	<b>(906.202)</b>
23)	Utile (perdita) d'esercizio	<b>1.533.472</b>	<b>2.207.190</b>



**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

# Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2007

## ■ 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 2007 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 89,14 % 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 operatori 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 operatori 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 2007 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 2007, si fa

rinvio alla Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione.

Il bilancio al 31/12/2007 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 2007, di cui si elencano di seguito i principali, non si discostano dai medesimi 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:

Categorye 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 eseguire" 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 vita 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 espresse 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 immobilizzazioni presenti in Bilancio (immateriali, 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 I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

	Saldo al 31/12/2006	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2007
<b>Spese pluriennali su immobili di terzi</b>						
	0	237.436			26.154	211.282
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>237.436</b>			<b>26.154</b>	<b>211.282</b>

**Commento delle immobilizzazioni immateriali**

Si tratta delle spese di ristrutturazione di carattere straordinario sostenute in relazione agli immobili commerciali detenuti mediante contratto di leasing la cui quota annuale di ammortamento è stata determinata in funzione, della residua durata del contratto di locazione finanziaria.

**B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

	Saldo al 31/12/2006	Acquisizioni	Decrementi	Altro	Amm.to	Saldo al 31/12/2007
<i>1) Terreni e fabbricati</i>						
Terreni edificabili	309.357					309.357
Immobili civili abitazioni	64.748.696	3.956.830				68.705.526
Immobili civili nuove costruzioni	0					0
Immobili convenzionati	2.161.845	456.138			46.127	2.571.856
Immobili strumentali	252.569	52.387			13.126	291.830
<b>Totale</b>	<b>67.472.467</b>	<b>4.465.355</b>			<b>59.253</b>	<b>71.878.569</b>
<i>3) Attrezzature industriali e commerciali</i>						
Attrezzature magazzini	1.489				307	1.182
<b>Totale</b>	<b>1.489</b>				<b>307</b>	<b>1.182</b>
<i>4) Altri beni</i>						
Automezzi	23.294	11.222	6.352		7.295	20.869
Elaboratori elettronici	0					0
Macchine elettroniche	1.632	146	485		575	718
Mobili e macchine ufficio	12.391	385			2.330	10.446
Arrotondamento euro					1	
<b>Totale</b>	<b>37.317</b>	<b>11.753</b>	<b>6.837</b>		<b>10.201</b>	<b>32.033</b>
<i>5) Immobilizzazioni in corso</i>						
Via Legnani		209.375				209.375
<b>Totale</b>		<b>209.375</b>				<b>209.375</b>
<b>Totale</b>	<b>67.511.273</b>	<b>4.686.483</b>	<b>6.837</b>		<b>69.761</b>	<b>72.121.159</b>

### 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 2007 si è provveduto all'acquisto di un'autovettura Fiat Punto in sostituzione della Fiat Idea demolita a seguito di un incidente. Sono stati demoliti i motocarri Ape e acquistato 1 motorino. Si è avuta una plusvalenza di € 1.663.

L'incremento degli immobili di civile abitazione si riferisce ai lavori di ristrutturazione alloggi per € 2.112.990 alla quota dei costi dei servizi tecnici capitalizzati ed a lavori di manutenzione straordinaria e installazione ascensori per € 2.299.978. Per quanto riguarda i servizi tecnici il valore capitalizzabile è stato determinato in rapporto all'attività di manutenzione 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 31/12/2006
<i>Terreni e fabbricati</i>					
Terreni edificabili	309.357				309.357
Immobili civili abitazioni	60.128.377	165.515	3.619.168		63.582.030
Immobili civili nuove costruzioni	1.166.666				1.166.666
Immobili convenzionati	3.736.865	1.575.020			2.161.845
Immobili strumentali	322.499	132.584	62.654		252.569
<b>Totale</b>	<b>65.663.764</b>	<b>1.873.119</b>	<b>3.681.822</b>		<b>67.472.467</b>
<i>Attrezzature industriali e commerciali</i>					
Attrezzature magazzini	25.657	24.168			1.489
<b>Totale</b>	<b>25.657</b>	<b>24.168</b>			<b>1.489</b>
<i>Altri beni</i>					
Automezzi	42.523	19.229			23.294
Elaboratori elettronici	27.248	27.248			0
Macchine elettroniche	8.957	7.325			1.632
Mobili e macchine ufficio	65.510	53.119			12.391
<i>Arrotondamenti</i>					
<b>Totale</b>	<b>144.238</b>	<b>106.921</b>			<b>37.317</b>
<b>Totale</b>	<b>65.833.659</b>	<b>2.004.208</b>	<b>3.681.822</b>		<b>67.511.273</b>

### Informativa sulle rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi della legge 576/1975 e della legge n. 72/1983 si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2007 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni.

	Costo storico	Rivalutazione L. 576/75	Rivalutazione L. 72/83	Rivalutazioni economiche	Valore iscritto in Bilancio
Fabbricati civili	69.819.762	708.172	2.973.650		73.501.584
<b>Totale</b>	<b>69.819.762</b>	<b>708.172</b>	<b>2.973.650</b>		<b>73.501.584</b>

**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:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• contratto di leasing n. 407081/001 del 28/11/2002;</li> <li>• durata del contratto di leasing anni 5 (30 bimestri);</li> <li>• bene utilizzato sistema telefonico;</li> <li>• costo del bene in € 3.220;</li> <li>• Valore attuale delle rate di canone non scadute € 1;</li> <li>• Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio € 40;</li> <li>• Valore del bene alla chiusura dell'esercizio considerato come immobilizzazione € 998;</li> <li>• Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto € 32;</li> <li>• Ammortamenti virtuali del periodo € 762;</li> <li>• saggio di interesse effettivo 10,3525</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• contratto di leasing n. 20028096/001 del 11/11/2005;</li> <li>• durata del contratto di leasing anni 10;</li> <li>• bene utilizzato locali ad uso commerciale;</li> <li>• costo del bene in € 9.500.000;</li> <li>• Valore attuale delle rate di canone non scadute € 6.896.865;</li> <li>• Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio € 421.187;</li> <li>• Valore del bene alla chiusura dell'esercizio considerato come immobilizzazione € 7.843.510;</li> <li>• Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto € 946.645;</li> <li>• Ammortamenti virtuali del periodo € 763.008;</li> <li>• saggio di interesse effettivo 3,7840</li> </ul> |
|--|---|

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.

<b>Attività</b>	
<b>a) Contratti in corso</b>	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a € 428.225 alla fine dell'esercizio precedente	9.074.996
+ Beni acquistati in leasing nel corso dell'esercizio	
- Quote di capitale di competenza dell'esercizio	285.483
<b>Totale a) - Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a € 714.708</b>	<b>8.789.513</b>
<b>c) Passività</b>	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo € 1.528.629; scadenti da 1 a 5 anni € 2.493.587 e oltre i 5 anni € 4.605.985)	8.630.214
+ Debiti impliciti per operazioni di leasing sorti nell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo ..... scadenti da 1 a 5 anni ..... e scadenti oltre i 5 anni .....).	
- Riduzioni per rimborso delle quote capitale	715.529
<b>Totale c) - Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo € 777.101; scadenti da 1 a 5 anni € 3.381.979 e oltre i 5 anni € 3.717.592)</b>	<b>7.876.673</b>
<b>d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)</b>	<b>910.827</b>
<b>e) Effetto netto fiscale</b>	<b>-344.295</b>
<b>f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e)</b>	<b>566.533</b>
<i>L'effetto sul Conto Economico può essere così rappresentato</i>	
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	1.035.621
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	-274.773
Rilevazione di	
- quote di ammortamento	
- su contratti in essere	285.483
Effetto sul risultato prima delle imposte	474.231
Rilevazione dell'effetto fiscale	180.691
<b>Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario</b>	<b>293.540</b>

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

	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007	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 Levantemilia	263			263	263
Coop. Libera Stampa	52			52	52
Centro Documentazione Cooperativo	1.033			1.033	1.033
C.C.F.S.	769	38		807	807
Fondo Svalutazione	-7.948			-7.948	
Arrotondamenti euro	-1			-1	
<b>Totale</b>	<b>2.140</b>	<b>38</b>		<b>2.178</b>	<b>2.178</b>

Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato da svalutazioni di carattere durevole.

**N.B.: Fair Value significa valore effettivo**

**2) Crediti**

	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
<b>Verso soci</b>				
<i>Oltre 1 anno</i>				
<b>Verso altri</b>				
<i>Oltre 1 anno</i>				
Depositi cauzionali	65.049		5	65.044
Crediti verso l'erario per anticipo TFR	15.995		7.959	8.036
Arrotondamenti euro	1			1
<b>Totale</b>	<b>81.045</b>		<b>7.964</b>	<b>73.081</b>

**C Attivo circolante****C I – RIMANENZE**

Rimanenze	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Materie prime sussidiarie e di consumo	101.420	180.606	-79.186
<b>Totale</b>	<b>101.420</b>	<b>180.606</b>	<b>-79.186</b>

La composizione delle rimanenze è la seguente:

Composizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Materie prime	101.420	180.606	-79.186
<b>Totale</b>	<b>101.420</b>	<b>180.606</b>	<b>-79.186</b>

## C II - CREDITI

1) - Crediti verso clienti	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
<b>Verso Soci</b>			
Assegnatari corrisposte arretrate	63.259	43.473	19.786
Assegnatari servizio pulizia scale	34.372	53.208	-18.836
Assegnatari per rilevatori gas	5.071	0	5.071
Assegnatari servizio luce comune	15.846	6.580	9.266
Assegnatari gestione riscaldamento	314.030	246.126	67.904
Assegnatari gestione ascensore	50.085	0	50.085
<b>Totale</b>	<b>482.663</b>	<b>349.387</b>	<b>133.276</b>
<b>Verso altri</b>			
Vari	41.262	14.802	26.460
Fatture da emettere	3.626	3.870	-244
<b>Totale</b>	<b>44.888</b>	<b>18.672</b>	<b>26.216</b>
<i>Scadenti tra 1 anno e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari rimborso lavori	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verso altri</b>			
Crediti in sofferenza	25.310	25.335	-25
<b>Totale</b>	<b>25.310</b>	<b>25.335</b>	<b>-25</b>
(-) Fondo svalutazione	-27.758	-26.847	-911
<b>Totale</b>	<b>525.103</b>	<b>366.547</b>	<b>158.556</b>

Il fondo svalutazione crediti ha avuto la seguente evoluzione:

Svalutazione crediti	F.do tassato	F.do art. 106 TUIR	Totale fondo
<i>Saldo al 31/12/2006</i>	24.861	1.986	26.847
Incrementi	2.236	2.764	5.000
Decrementi	-2.103	-1.986	-4.089
<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>24.994</b>	<b>2.764</b>	<b>27.758</b>

4 bis) - Crediti tributari	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Erario c/IVA anno 2007	198.726	0	198.726
Erario c/IVA anno 2006	0	301.236	-301.236
Erario c/IVA 3° trimestre 2007	109.885	0	109.885
Erario c/IVA 2°+3° trimestre 2006	0	385.716	-385.716
Erario c/IRES - acconti + r.a. subite	1.420.540	1.052.829	367.711
Erario c/IRAP- acconti	68.109	94.223	-26.114
<b>Totale</b>	<b>1.797.260</b>	<b>1.834.004</b>	<b>-36.744</b>
<i>Scadenti oltre i 5 anni</i>			
Erario c/credito imposta registro	23.474	0	23.474
<b>Totale</b>	<b>23.474</b>	<b>0</b>	<b>23.474</b>
<b>Totale</b>	<b>1.820.734</b>	<b>1.834.004</b>	<b>-13.270</b>

Il conto Erario c/credito imposta registro si riferisce all'imposta di registro relativa al contratto di leasing sui beni strumentali che si andrà a recuperare nel momento dell'acquisto degli immobili alla scadenza del leasing.

<b>4 ter) - Imposte anticipate</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti oltre i 5 anni</i>			
IRES	846.202	752.296	93.906
IRAP	120.006	96.887	23.119
<b>Totale</b>	<b>966.208</b>	<b>849.183</b>	<b>117.025</b>

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. L'incremento dell'anno è stato effettuato in conformità alle recenti modifiche apportate dalla Legge Finanziaria (IRES 27,5% e IRAP 3,9%) per l'anno 2008. L'importo a bilancio è costituito dalla sommatoria:

- del valore delle imposte anticipate che si generano nell'anno 2007 determinato in base alle nuove aliquote fiscali;
- dalla rettifica apportata al valore già stanziato alla data del 31/12/2006 mediante l'applicazione delle nuove (ed inferiori) aliquote.

<b>5) - Crediti verso altri</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variazione</b>
<i>Scadenti entro 1 anno</i>			
Debitori vari c/RID attive	0	3.823	-3.823
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>3.823</b>	<b>-3.823</b>

#### **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:

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variazione</b>
<i>Depositi bancari e postali</i>			
Banca Popolare dell'Emilia	65.511	0	65.511
Unicredit	39.613	4.535	35.078
CARISBO	0	110.550	-110.550
C.C.F.S	461	501	-40
C/C postale	5.102	5.018	84
Unipol Banca	0	16.134	-16.134
Cassa Risparmio di Cento	30.381	78.370	-47.989
Ber Banca	56.192	0	56.192
Arrotondamenti euro		1	-1
<b>Totale</b>	<b>197.260</b>	<b>215.109</b>	<b>-17.849</b>
<i>Denaro e valori in cassa</i>			
Cassa Assegni			
Cassa contanti e valori	4.081	8.063	-3.982
<b>Totale</b>	<b>201.341</b>	<b>223.172</b>	<b>-21.831</b>

**D Ratei e risconti attivi**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Ratei attivi</i>			
Interessi su depositi postali	83	84	-1
<i>Risconti attivi</i>			
Polizze fideiussorie	945	2.827	-1.882
Canone anticipato operazione lease-back	67.258	75.806	-8.548
<b>Totale</b>	<b>68.286</b>	<b>78.717</b>	<b>-10.431</b>

**PASSIVO****A Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2007
Capitale sociale	243.795	5.808	20.867	228.736	6.739	2.789	232.686
<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	1.600.724	846.761		2.447.485	723.279		3.170.764
<i>Riserve statutarie indivisibili:</i>							
Riserva straordinaria	5.385.583	1.772.901		7.158.484	1.478.818		8.637.302
Riserva contributi in c/capitale	1.179.617	119.488		1.299.105	542.280		1.841.385
Arrotondamenti unità di euro							
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>2.646.122</b>		<b>438.932</b>	<b>2.207.190</b>	<b>1.533.472</b>	<b>2.207.190</b>	<b>1.533.472</b>
Arrotondamenti esposizione Unità di euro	2			3		2	1
<b>Totale</b>	<b>12.301.545</b>	<b>2.744.958</b>	<b>459.799</b>	<b>14.586.705</b>	<b>4.284.588</b>	<b>2.209.981</b>	<b>16.661.312</b>

**I - Capitale sociale**

Il capitale sociale al 31 dicembre 2007 di € 232.686 è suddiviso in azioni ai sensi dell'art. 2525 del C.C.. L'ammontare complessivo è variato rispetto all'anno precedente per effetto dell'ammissione di n. 261 nuovi soci e dalla cancellazione di n. 108 soci per recessione volontaria dei medesimi.

**III - Riserve di Rivalutazione**

Le riserve di rivalutazione al 31 dicembre 2007 di € 1.245.702 risultano invariate rispetto al 31 dicembre 2006.

**IV - Riserva legale**

La riserva legale, pari a € 3.170.764, si è incrementata di € 723.279 comprensiva sia delle tasse di ammissione versate dai nuovi soci che dalla ripartizione degli utili come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31/12/2006.

**V - Riserve statutarie**

Le riserve statutarie sono costituite dalla riserva straordinaria e dalla riserva per contributi in conto capitale. La riserva straordinaria di € 8.637.302 è stata incrementata di € 1.478.818 nel corso del 2007 a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile d'esercizio 2006. La riserva per contributi in conto capitale si è incrementata rispetto all'esercizio precedente dell'importo dei contributi incassati nell'esercizio 2007, contributi a fondo perduto afferenti la manutenzione straordinaria di alloggi per anziani nel fabbricato M (Rione Andrea Costa).

Negli esercizi 2005-2006-2007 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	232.686	B	232.686		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione	1.245.702	B	1.245.702		
Riserva legale	3.170.764	B	3.170.764		
Riserve statutarie	10.478.687	B	10.478.687		
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve		B			
Utili (perdite) portati a nuovo	1.533.472	B	1.533.472		
<b>Totale</b>	<b>16.661.312</b>		<b>16.661.312</b>		
Quota non distribuibile	16.507.965		16.507.965		
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>153.347</b>		<b>153.347</b>		

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai Soci

### B Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31/12/2006	Accanton.	Utilizzi	Altri movimenti	Saldo al 31/12/2007
<i>Altri</i>					
Manutenzioni immobili da eseguire	1.507.027	700.000	1.034.824		1.172.203
<b>Totale</b>	<b>1.507.027</b>	<b>700.000</b>	<b>1.034.824</b>		<b>1.172.203</b>

Commento alle voci componenti i Fondi per rischi ed oneri

- *Fondo manutenzioni immobili*

Il fondo manutenzione 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 puntuale esecuzione nell'esercizio.

### C Trattamento di fine rapporto

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Saldo iniziale</i>	332.086	301.417	30.669
<i>Utilizzo dell'esercizio</i>	-97.032	0	-97.032
<i>Accantonamento dell'esercizio</i>	24.170	30.669	-6.499
<b>Saldo finale</b>	<b>259.224</b>	<b>332.086</b>	<b>-72.862</b>

L'organico aziendale nel corso del 2007 ha subito la seguente evoluzione:

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Dirigenti</i>			
<i>Impiegati</i>	8	6	2
<i>Operai</i>		5	-5
<b>Totale dipendenti</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>-3</b>

**D Debiti****D.3 – Debiti verso soci per finanziamenti.**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Prestito sociale	3.925.240	4.925.774	-1.000.534
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Prestito sociale	12.419.559	11.635.956	783.603
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Prestito infruttifero in c/immobili	12.542.140	11.691.452	850.688
Arrotondamento	1		1
<b>Totale</b>	<b>28.886.940</b>	<b>28.253.182</b>	<b>633.758</b>

Il prestito sociale raccolto per il conseguimento dello scopo sociale ai sensi dello Statuto e del Regolamento interno, ammontante a € 16.344.799 è ripartito su n. 4.841 libretti di deposito suddivisi in forma libera e vincolata, per un importo massimo pro-capite ricompreso in € 63.552,04 ed a tasso variabile secondo la tabella riportata:

a) depositi liberi:

- n. 3.940 con giacenza bimestrale sino a € 5.000,00 con tasso lordo 0,55%
- n. 75 con giacenza bimestrale tra € 5.000,01 e € 15.000,00 con tasso lordo 1,10%
- n. 98 con giacenza bimestrale tra € 15.000,01 e € 63.552,04 con tasso lordo 1,90%

b) depositi vincolati:

- n. 129 con vincolo a 18 mesi e tasso lordo 2,60%
- n. 599 con vincolo a 36 mesi e tasso lordo 3,20%

Il rapporto tra prestito sociale al 31.12.2007 ed il patrimonio risultante dal bilancio approvato al 31.12.2006 calcolato secondo quanto previsto da ultimo, dalla circolare della Banca d'Italia n.229 del 21.4.1999 - 12° aggiornamento del 21.3.2007- titolo IX - capitolo 2, è di 0,29. Tale rapporto tiene conto del maggior valore catastale ai fini ICI degli immobili di proprietà rispetto al valore iscritto in bilancio da sommare al patrimonio netto.

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. 824 soci dei quali: 71 assegnatari a completamento del costo delle nuove costruzioni e 753 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 31/12/2007.

**Andamento del prestito dei soci nell'ultimo quinquennio**

	Anno 2003	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006	Anno 2007
Depositi liberi	4.695.977	4.043.613	4.424.800	4.925.774	3.925.240
Depositi vincolati	9.522.946	10.738.923	11.370.652	11.635.956	12.419.559
<b>Totale depositi</b>	<b>14.218.923</b>	<b>14.782.536</b>	<b>15.795.452</b>	<b>16.571.730</b>	<b>16.344.799</b>

**D.4 – Debiti verso banche**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Mutui fondiari edilizi	1.158.042	993.300	167.742
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	0	6.700	-6.700
Carisbo	2.549.683		2.549.683
Unipol Banca	189.025		189.025
Caricento	42		42
<b>Totale</b>	<b>3.896.792</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.896.792</b>
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	4.289.813	6.693.913	-2.404.100
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
Mutui fondiari edilizi	4.383.131	3.227.541	+1.155.590
<b>Totale</b>	<b>8.672.944</b>	<b>9.921.454</b>	<b>-1.248.510</b>
<b>Totale</b>	<b>12.569.736</b>	<b>10.921.454</b>	<b>1.648.282</b>

Il saldo del debito verso banche scadenti entro l'anno è in parte dovuto alle quote di mutui passivi che andranno in scadenza nel 2008. Il saldo dei debiti verso banche con scadenza superiore ai 12 mesi è relativo ai mutui passivi in essere.

**D.7 – Debiti verso fornitori**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
	1.911.467	1.984.904	-73.437
<i>Con scadenza tra 1 anno e i 5 anni</i>			
<b>Totale</b>	<b>1.911.467</b>	<b>1.984.904</b>	<b>-73.437</b>

I debiti verso fornitori comprendono fatture da ricevere per € 96.315.

**D.12 – Debiti tributari**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
Gestor s.p.a.	3.818		3.818
IRPEF	24.158	24.729	-571
IRES	1.281.000	1.289.166	-8.166
IRAP	67.077	61.778	5.299
Ritenute d'acconto	7.272	1.671	5.601
Ritenute su prestiti soci	52.790	45.634	7.156
Rivalutazione TFR	129	216	-87
Addizionale. Regionale	652	269	383
Addizionale. Comunale	213	81	132
Arrotondamento	-1		-1
<b>Totale</b>	<b>1.437.108</b>	<b>1.423.544</b>	<b>13.564</b>

**D.13 – Debiti verso istituti di previdenza**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
INPS	19.809	21.321	-1.512
INAIL	-2.858	882	-3.740
Altri enti previdenziali		1.879	-1.879
<b>Totale</b>	<b>16.951</b>	<b>24.082</b>	<b>-7.131</b>

## D.14 - Debiti verso altri

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Con scadenza entro 1 anno</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni	36.690	29.604	7.086
<b>Verso altri</b>			
Dipendenti c/retribuzioni e competenze	0	8.551	-8.551
Vari	133.591	125.112	8.479
<b>Totale</b>	<b>170.281</b>	<b>163.267</b>	<b>7.014</b>
<i>Con scadenza tra 1 e 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
C/conduzioni centrali termiche	97.754	88.907	8.847
<b>Verso altri</b>			
<i>Con scadenza oltre i 5 anni</i>			
<b>Verso soci</b>			
Assegnatari depositi in garanzia	1.187.332	1.047.186	140.146
<b>Verso altri</b>			
<i>Regione Emilia Romagna</i>			
Acconto contributi	2.052.389	379.596	1.672.793
Anno 2000 contributo Via Istria	259.372	252.800	6.572
Anno 2002 - n. c. Piazza Capitini	630.039	614.073	15.966
Anno 2002 - n. c. Via Barbacci	340.130	331.510	8.620
Anno 2002 - manutenzione A1 fabbricati	503.318	490.563	12.755
Anno 2002 - manutenzione N-O fabbricati	219.143	213.590	5.553
Anno 2002 - manutenzione Z-Z1 fabbricati	422.252	411.551	10.701
Anno 2002 - manutenzione T-U fabbricati	342.612	333.930	8.682
Anno 2003 - n. c. Via Zanardi	575.632	561.044	14.588
Arrotondamenti euro	1	1	
<b>Totale</b>	<b>6.629.974</b>	<b>4.724.751</b>	<b>1.905.223</b>
<b>Totale</b>	<b>6.800.255</b>	<b>4.888.018</b>	<b>1.912.237</b>

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

## E Ratei e risconti passivi

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Ratei passivi</i>			
Interessi passivi su mutui fondiari	81.364	125.366	-44.002
Interessi passivi e spese bancarie	2.700	1.907	793
Quattordicesima mensilità dipendenti	8.762	8.174	588
<i>Risconti passivi</i>			
Plusvalenza da operazione lease-back	6.264.119	7.060.221	-796.102
Canoni di locazione	18.650	13.841	4.809
Arrotondamento	1		
<b>Totale</b>	<b>6.375.596</b>	<b>7.209.509</b>	<b>-833.913</b>

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 della Banca medesima 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/corrente ipotecario	€ 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 € 73.501.584 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 Navale Assicurazione 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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Corrisposta di godimento	6.634.174	6.197.262	436.912
<b>Verso altri</b>			
Affitti beni strumentali	808.351	729.871	78.480
<b>Totale</b>	<b>7.442.525</b>	<b>6.927.133</b>	<b>515.392</b>

#### 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. 25500
- 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 2007	%	Anno 2006	%
Voce A1 a): verso soci	6.634.174	89,14	6.197.262	89,46
Voce A1 b): verso altri	808.351	10,86	729.871	10,54
<b>Totale voce A1</b>	<b>7.442.525</b>		<b>6.927.133</b>	

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è stata raggiunta anche nell'esercizio 2007 in quanto l'attività svolta con i soci ha rappresentato l'89,14 % dell'attività complessiva.

#### A 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<b>Civili abitazioni</b>			
Manodopera e materiali per ristrutturazione straordinaria alloggi	2.106.786	2.553.749	-446.963
Costi per lavori straordinari	2.299.978	1.395.034	904.944
<b>Immobili commerciali</b>			
Manodopera e materiali per ristrutturazioni straordinarie beni strumentali	52.387	127.318	-74.931
<b>Totale</b>	<b>4.459.151</b>	<b>4.076.101</b>	<b>383.050</b>

Si evidenzia che la voce relativa ai costi per ristrutturazione alloggi include anche una parte dei costi per servizi tecnici capitalizzati in funzione dell'incidenza percentuale dei lavori di ristrutturazione sul totale dei lavori svolti nell'anno. L'incremento dei costi straordinari è dovuto alla esecuzione dei lavori nei quartieri Bolognina e Borgo Panigale.

#### A 5 - Altri ricavi e proventi

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<b>Verso soci</b>			
Da Soci per bandi alloggi	1.670	1.705	-35
Lavori richiesti dai Soci	171.325	84.369	86.956
Costi di gestione	1.761.070	1.401.472	359.598
<b>Verso altri</b>			
Plusvalenza da alienazione cespiti	798.250	796.268	1.982
Abbuoni attivi e altri ricavi	4.006	716	3.290
Rimborsi Assicurativi	1.700		1.700
<b>Totale</b>	<b>2.738.021</b>	<b>2.284.530</b>	<b>453.491</b>

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 € 6.264.119 di competenza dei futuri esercizi.

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

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variazione</b>
Acquisto materiali per abitazioni	116.596	304.017	-187.421
Attrezzatura minuta	43	1.277	-1.234
Cancelleria	9.175	10.777	-1.602
Carburanti	1.824	3.034	-1.210
Altre spese per il personale	821	957	-136
Costo vestiario per il personale	0	582	-582
<b>Totale</b>	<b>128.459</b>	<b>320.644</b>	<b>-192.185</b>

**B 7 - Costi per servizi**

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variazione</b>
Manutenzioni immobili (appalti)	4.917.968	4.205.479	712.489
Manutenzione automezzi	7.142	5.549	1.593
Manutenzione macchine ufficio	12.891	6.659	6.232
Manutenzione sede sociale	8.779	12.160	-3.381
Costi di gestione rifatturati ai soci	1.761.984	1.409.980	352.004
Costi mensa operai	639	6.684	-6.045
Costi mensa impiegati	18.419	11.955	6.464
Visite mediche periodiche al personale	638	643	-5
Corsi di formazione del personale	2.682	2.423	259
Opere e servizi per il personale	1.822	1.570	252
Assicurazione fabbricati	65.702	75.485	-9.783
Assicurazione R.C.T. lavori	13.234	10.171	3.063
Assicurazioni varie	19.648	12.127	7.521
Illuminazione, telefono, riscaldamento, pulizie sede e magazzino	29.904	28.518	1.386
Bolli e francobolli	9.693	5.986	3.707
Legali, consulenze, competenze varie	143.474	133.946	9.528
Emolumenti ai sindaci	8.456	8.897	-441
Compensi, gettoni e rimborsi ai consiglieri	184.553	109.335	75.218
Rimborsi spese viaggi ai consiglieri	3.012	1.263	1.749
Costi servizi bancari	8.058	23.717	-15.659
Certificazioni catastali	5.267	653	4.614
Aggiornamento sistema informativo	79.177	93.289	-14.112
Spese di pubblicità	32.232	24.218	8.014
Certificazione di bilancio	9.159	6.546	2.613
Revisione contabile	2.079	1.436	643
Certificazione ISO 9002	11.521	11.509	12
Polizza fideiussoria IVA	1.882	3.245	-1.363
<b>Totale</b>	<b>7.360.015</b>	<b>6.213.443</b>	<b>1.146.572</b>

La spesa per manutenzione immobili comprende tutti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione alloggi. La maggiore spesa rispetto l'anno precedente è dovuta essenzialmente ai lavori nel quartiere Bolognina, a completamento del piano "20.000 alloggi in affitto" e all'anticipo dell'intervento compreso nel "Piani di quartiere 2".

**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**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Salari e stipendi	341.805	345.030	-3.225
Oneri sociali	61.676	109.013	-47.337
Trattamento di fine rapporto	30.250	33.337	-3.087
<b>Totale</b>	<b>433.731</b>	<b>487.380</b>	<b>-53.649</b>

**B 10 - Ammortamento e svalutazioni**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.154		26.154
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	69.761	61.135	8.626
Svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.000	5.000	
<b>Totale</b>	<b>100.915</b>	<b>66.135</b>	<b>34.780</b>

**B 11 - Variazione rimanenze materie prime**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Variazione rimanenze materie prime	79.186	72.972	6.214
<b>Totale</b>	<b>79.186</b>	<b>72.972</b>	<b>6.214</b>

**B 13 - Altri accantonamenti**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Accantonamento manutenzione immobili	700.000	780.000	-80.000
<b>Totale</b>	<b>700.000</b>	<b>780.000</b>	<b>-80.000</b>

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**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Tosap – Passi Carrai	3.818		3.818
Tassa rifiuti urbani	4.244	4.119	125
Consorzio di Bonifica Reno Palata	1.636	1.597	39
Consorzio Bonifica Renana	4.918	4.771	147
Consorzio Chiusa di Casalecchio e Canale Reno	5.115	4.712	403
I.C.I	489.571	487.732	1.839
Quote associative ordinarie Lega	37.637	38.635	-998
Vidimazioni libri sociali	861	505	356
Spese condominio Via Farini	3.036	4.479	-1.443
Deposito bilancio	460	194	266
Varie di amministrazione	51.367	2.923	48.444
Assemblee e comunicati ai soci	2.830	3.200	-370
Pubblicazione "Tribuna dei Soci"	30.170	33.802	-3.632
Gestione sale riunioni	4.988	8.137	-3.149
Erogazioni liberali	33.872	22.264	11.608
Contributo ispezione annuale Ministero	3.630		3.630
Abbuoni passivi	5	37	-32
Storno addebiti ai soci	6.164	11.360	-5.196
Minusvalenze beni strumentali	485		485
Arrotondamenti	1		1
<b>Totale</b>	<b>684.808</b>	<b>628.467</b>	<b>56.341</b>

**C Proventi ed oneri finanziari****C 15 – Proventi**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>c) proventi da partecipazioni in società</i>			
C.C.F.S.	38	26	12
<b>Totale</b>	<b>38</b>	<b>26</b>	<b>12</b>

L'importo scaturisce dall'aumento gratuito del capitale deliberato dall'assemblea del C.C.F.S. in data 25/05/2007 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**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>d) Proventi diversi dai precedenti – altri</i>			
Interessi attivi bancari	14.270	5.700	8.570
Interessi attivi postali	115	115	
Interessi attivi erario	3.303		3.303
Interessi attivi di mora	40	148	-108
Interessi attivi diversi	169	73.871	-73.702
Deposito consortile	18	13	5
Arrotondamenti	1		1
<b>Totale</b>	<b>17.916</b>	<b>79.847</b>	<b>-61.931</b>

**C 17 - Interessi ed altri oneri finanziari**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
<i>Da altri</i>			
Interessi passivi di c/c bancario	21.974	17.820	4.154
Interessi passivi su mutui	382.346	353.408	28.938
Interessi verso prestiti da soci	425.148	366.029	59.119
Rivalutazione ISTAT su contributi Regionali	83.436	53.642	29.794
Contributo stato fabbricato I	-878	-1.755	-877
Interessi passivi diversi	8.797	608	8.189
<b>Totale</b>	<b>920.823</b>	<b>789.752</b>	<b>131.071</b>

**E Proventi ed oneri straordinari****E 20 - Proventi straordinari**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Importi a credito di ex Soci deceduti	3.107	37.155	-34.048
Sopravvenienze attive per penale rinuncia assegnazioni	3.516	2.607	909
Da INPS contributi 2006	852		852
Da CALEC per malattia 2006	2.498		2.498
Rimborso GEST Line su anno 2003		1.681	-1.681
Sopravvenienze su fatture fornitori	10	34.095	-34.085
Maggior accantonamento IRES 2005		129.961	-129.961
Altre sopravvenienze attive		1.545	-1.545
<b>Totale</b>	<b>9.983</b>	<b>207.044</b>	<b>-197.061</b>

**E 21 - Oneri straordinari**

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Differenza accantonamento TFR 2005		84	-84
Differenza crediti vari Soci		2.741	-2.741
Minor accantonamento IRAP 2005		490	-490
F/24 - 2004	914		914
Ravvedimento operoso su IRES 2005	162.638		162.638
Contributi assicurativi anni precedenti		1.850	-1.850
Bolli automezzi		164	-164
Comune Bologna per sanatoria Via Bentivogli 40		4.060	-4.060
Minore accantonamento IRES 2006	128.549		128.549
Minore accantonamento IRAP 2006	6.331		6.331
Interessi su depositi 2006	645	73	-572
Altre sopravvenienze passive	164	510	-346
Ripresa errata saldi 2003 fornitori		111	-111
Arrotondamento	1		1
<b>Totale</b>	<b>299.591</b>	<b>10.083</b>	<b>289.508</b>

Tra gli oneri di carattere straordinario si evidenzia la presenza di due sopravvenienze di origine tributaria dovute alla modifica di indirizzo interpretativo assunto dall'Agenzia delle Entrate in relazione alla disciplina della deducibilità degli interessi passivi di finanziamento. Nel corso dell'anno 2007 il Ministero aveva, più volte affermato la propria posizione contraria alla deducibilità degli oneri finanziari sostenuti per il finanziamento degli immobili cosiddetti patrimonio, senza prevedere - diversamente da quanto atteso - eccezioni di sorta per le Cooperative Edilizie. Da ciò è maturata la decisione di ricalcolare l'imposta IRES senza considerare i suddetti oneri finanziari e, pertanto, incrementando il carico fiscale sia per l'anno d'imposta 2005 (mediante ravvedimento operoso pari a € 162.638) sia per l'anno d'imposta successivo (rivedendo gli importi accantonati nell'anno).

Ora, alla data di redazione del bilancio d'esercizio 2007, è sopraggiunta l'entrata in vigore del comma 35 dell'art. 1 della L. 244/2007 (legge finanziaria per l'anno 2008) che ha sancito con interpretazione autentica (e con applicazione retroattiva) la deducibilità degli interessi da finanziamento degli immobili di natura patrimoniale.

Ciò implica che le sopravvenienze in parola verranno recuperate nel corso dell'esercizio 2008 mediante simmetrica iscrizione a conto economico di sopravvenienze attive. L'iscrizione verrà fatta durante l'anno in corso, in quanto il rispetto del principio di competenza impone di attendere la presentazione della dichiarazione rettificativa per l'anno 2006 e, in relazione al maggior versamento effettuato per l'anno 2005, la presentazione dell'istanza di rimborso.

### Imposte dell'esercizio

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Imposte correnti			
IRES	-1.281.000	-1.289.166	-8.166
IRAP	-67.077	-61.778	5.299
Reversal Imposte differite			
IRES	0	146.781	-146.781
IRAP	0	926	-926
Imposte anticipate			
IRES	93.905	263.145	-169.240
IRAP	23.120	33.890	-10.770
<b>Totale</b>	<b>-1.231.052</b>	<b>-906.202</b>	<b>324.850</b>

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 una leggera riduzione del carico fiscale in capo alla Cooperativa, per effetto dell'applicazione dell'entrata in vigore di una norma di interpretazione autentica in base alla quale gli interessi di finanziamento degli immobili di civile abitazione sono da considerarsi deducibili dal reddito imponibile.

Resta invece confermata l'esclusione della deducibilità degli ammortamenti e dei canoni di leasing, relativi al valore del terreno idealmente incluso nell'ammontare complessivo degli immobili strumentali iscritti a bilancio.

### Fiscalità differita e anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno 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 imputata al Conto economico dell'esercizio.

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

Al fine di considerare la riduzione delle aliquote fiscali IRES ed IRAP prevista per gli anni d'imposta 2008 e successivi, la voce relativa alle imposte anticipate accoglie:

- con segno positivo l'ammontare delle imposte anticipate che si generano nell'anno 2007 già determinato in base alle nuove aliquote fiscali;
- con segno negativo la rettifica del credito per imposte anticipate complessivamente stanziato alla data del 31/12/2006. Quest'ultima deriva dall'applicazione del differenziale di aliquota (5,85% che comprende sia la differenza dell'IRES che dell'IRAP) alle differenze temporanee accumulate al termine dell'esercizio precedente.

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

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

	Esercizio 31/12/2007		Esercizio 31/12/2006	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>				
Quota 2007 Plusvalenza da alienazione cespiti	797.410	250.387	797.410	297.035
Rettifica stanziamento al 31/12/2006	2.279.686	-133.362		
<b>Imposte anticipate</b>	<b>3.077.096</b>	<b>117.025</b>	<b>797.410</b>	<b>297.035</b>
<b>Imposte differite:</b>				
Contributi in c/ capitale rateizzati			444.791	147.708
<b>Imposte differite</b>			<b>444.791</b>	<b>147.708</b>
Totale Imposte differite e anticipate		117.025		444.743
Arrotondamenti unità di euro				-1
<b>Imposte differite e anticipate</b>		<b>117.025</b>		<b>444.742</b>

#### Altre informazioni

#### RENDICONTO FINANZIARIO A SALDI DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI BREVE TERMINE

PERIODO	01/01/07 - 31/12/07
<b>A) Indebitamento finanziario netto a breve iniziale</b>	<b>223.172</b>
Utile	1.533.472
(Incrementi Immobilizzazioni)	(4.465.355)
Ammortamenti	95.915
Accantonamenti	700.000
Accantonamenti TFR	24.170
<b>B) Autofinanziamento</b>	<b>(2.111.798)</b>
(Increm.to)/Decrem.to Rimanenze	79.186
(Increm.to)/Decrem.to Crediti Commerciali	(158.556)
(Increm.to)/Decrem.to Altre Attività	(89.501)
Increm.to/(Decrem.to) Debiti Commerciali	(73.437)
Increm.to/(Decrem.to) Altre Passività	43.233

<b>C) (Increm.to)/Decrem.to CCN</b>	<b>(199.075)</b>
(Investimenti immobilizz.immateriali)	(237.436)
(Investimenti immobilizz.materiali)	(214.292)
(Investimenti immobilizz.finanziarie)	(37)
<b>D) Attività d'investimento</b>	<b>(451.765)</b>
Incremento/(decremento) Capitale Sociale	3.950
Incremento/(decremento) Riserve	537.185
Incremento/(decremento) finanziamenti a M/L	(1.083.768)
Incremento/(decremento) depositi cauzionali e altre attività MLT	7.964
Fondo TFR	(97.032)
<b>E) Flusso di cassa da altre Attività a M/L termine</b>	<b>(631.701)</b>
Incremento/(decremento) Prestiti soci vincolato	783.604
Incremento/(decremento) Prestiti soci non vincolato	(1.000.534)
Incremento/(decremento) Prestiti soci infruttifero in c/immobili	850.688
<b>F) Flusso di cassa da prestito sociale</b>	<b>633.758</b>
<b>G) Flussi finanziari totali di periodo (B+C+D+E+F)</b>	<b>(2.760.581)</b>
<b>H) Indebitamento finanziario netto a breve finale</b>	<b>(2.537.409)</b>

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 una lato l'utilizzo del fondo manutenzione ciclica e dall'altro 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 alla riduzione dei debiti verso banche oltre 12 mesi.

La voce F porta un saldo positivo dei prestiti dei Soci, risultato da un decremento di quelli fruttiferi e da un incremento di quelli infruttiferi in conto immobili.

#### Compensi agli organi Societari

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati i seguenti compensi:

Amministratori (gettoni presenza, indennità di carica, rimborso spese)	184.553
Sindaci	8.456
Totale	193.009

#### Codice Privacy

Si è provveduto all'aggiornamento - per l'esercizio 2007 - del Documento Programmatico sulla Sicurezza, in adempimento di quanto previsto dal punto 26 dell'allegato B di cui al D. Lgs. 30 giugno 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**

# Candidati alle prossime cariche elettive

**A**i sensi dell'art. 29 - 1° comma dello Statuto il Collegio dei Probi Viri ha reso note, con lodo motivato, le liste dei soci assegnatari e non assegnatari candidati all'elezione del prossimo Consiglio d'Amministrazione e le liste dei componenti effettivi e supplenti candidati all'elezione del prossimo Collegio Sindacale.

## *Consiglio d'Amministrazione*

### **Soci assegnatari**

**Arbizzani Arturo** (cons. uscente)  
**Biondi Umberto** (cons. uscente)  
**Conti Gian Paolo** (cons. uscente; Dir. Tribuna dei Soci)  
**Grandi Bruno** (cons. uscente)  
**Landini Miria** (cons. uscente)  
**Nanni Franco** (cons. uscente)  
**Rossi Giancarlo** (cons. uscente)  
**Trombetti Luciano** (cons. uscente)  
**Bresciani Dario**  
**Liguori Alfredo**  
**Merighi Valeria**  
**Muzzi Roberto**  
**Paioli Paola**  
**Sacchetti Sergio**  
**Rimondini Renato**

### **Soci non assegnatari**

**Baccolini Renzo** (cons. uscente)  
**Cesari Bruno** (Vice pres. uscente)  
**Guermendi Armando** (cons. delegato uscente)  
**Lolli Riccardo** (cons. uscente)  
**Mantovani Sergio** (Pres. uscente)  
**Poli Marco** (cons. uscente)  
**Villani Piero** (cons. uscente)  
  
**Bussoli Giancarlo**  
**Nanni Andrea**

## *Collegio Sindacale*

### **Sindaci effettivi**

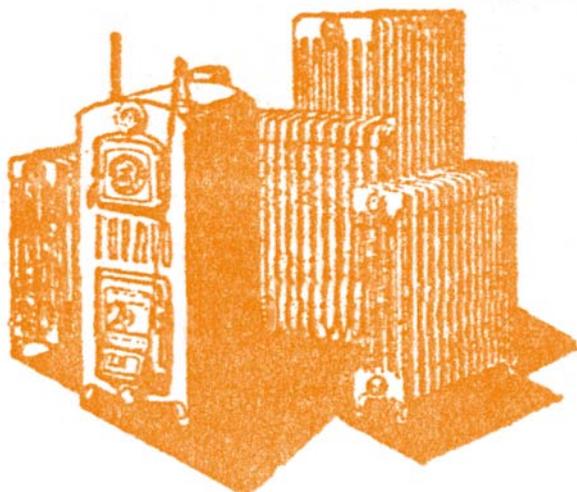
**Corvinelli dott. Pier Michele** (pres. collegio uscente)  
**Monti dott. Ermanno** (sindaco uscente)  
**Schena dott. Giancarlo** (sindaco uscente)

### **Sindaci supplenti**

**Battisitini dott. Alberto** (suppl. uscente)  
**Osti dott. Stefano** (suppl. uscente)

# LUIGI TANSINI s.r.l.

Società unipersonale



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

Progetto e installazione:  
**IMPIANTI RISCALDAMENTO**  
**CONDIZIONAMENTO**  
**IDRICO SANITARI**

## Garden Benito Dall'Olio

Progettazione, realizzazione e manutenzione  
di parchi e giardini



Impianti d'irrigazione  
automatici



Potature con piattaforma  
aerea



Pergole, Gazebi, arredo per il giardino in genere

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



Come  
Eravamo

## La città pulita... problema antico

di **Marco Poli**

Il tema della pulizia delle città è sempre all'ordine del giorno. I cittadini spesso si lamentano del degrado delle loro città vedendo le scritte sui muri, la sporcizia lungo le strade ed i portici, rifiuti abbandonati vicino ai cassonetti.

Non è un problema nuovo. Ad esempio, nel 1588, dopo aver constatato che le strade di Bologna erano coperte da fango, immondizie, letame, o pietriccio abbandonato dopo lavori edili, e che i portici assomigliavano a vere e proprie discariche, il Cardinal Legato Anselmo Dandini ed il Gonfaloniere ordinarono che entro 15 giorni la città venisse ripulita.

All'epoca non esisteva un servizio pubblico di nettezza urbana e il Senato bolognese non aveva alcuna intenzione di pagare del

personale a questo scopo. E poi, le strade e i portici non sono di tutti? E allora tutti ripuliscono strade e portici. Partendo da questi semplici ragionamenti il Cardinal Legato, il 26 aprile 1588, firmò un bando nel quale si ordinava che ciascun cittadino dovesse "nettare le strade ciascheduno dal suo lato". Quindi, ognuno doveva ripulire davanti a casa propria o alla propria bottega. Ma il bando era lungimirante e non si fermava all'ordine di pulire. E infatti, una volta ripulito, la quantità di immondizia raccolta non poteva rimanere accumulata ad un angolo di strada, o in un'area abbandonata, dando vita a tante piccole discariche. Perciò, il bando imponeva che i cittadini stessi portassero fuori città quei rifiuti: a ognuno si ordinava "di mandare fuori città il fango, il letame e ogni altra immondizia e anche ogni quantità di terra,

predizzo e altra materia di fabbriche": pena prevista, una multa di lire 10. E poi, una volta che i cittadini avessero eseguito gli ordini ripulendo strade e portici? Occorreva evitare che si riproducesse la stessa situazione. Quindi si proibì anche "di gettare dalle finestre sulle strade acque brutte, cenerate, rusco, o immondizie di alcun tipo". Tuttavia, se si voleva restituire decoro alla città che, evidentemente, era assai degradata, bisognava andare oltre. E perciò "si comanda a ciascuno che abbia la strada rotta di selciarla e acconciarla dove è rotta entro venti giorni": se tali lavori non verranno eseguiti puntualmente e con buon materiale ("pietre cotte e calcina"), verranno inviati operai e mastri del Comune che faranno le riparazioni necessarie; ciascun cittadino inadempiente pagherà il costo del lavoro eseguito ed una multa di lire 10. E infine, per il decoro urbano, si fece divieto ai bottegai di avere banchi per esporre la merce che superassero la lunghezza di cm. 57 a partire dal muro. Certo, non si possono e non si debbono fare paragoni con la realtà attuale: tuttavia, va notato come gli ordini del Senato bolognese contenessero un messaggio indiscutibile e sempre valido: la città è di chi ci vive e ciascuno deve fare la propria parte per tutelarla, mantenerla pulita e decorosa.



**GECO** s.n.c.



## 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

*Devi organizzare un evento particolare?*

*Un compleanno, un battesimo, un matrimonio, una crsesima, una conferenza, una manifestazione sportiva, una caccia al tesoro e ... altro ancora.*

*Non farti prendere dal panico...*

*Contattaci*

**SOLO EVENTI** di Pamela Tinti

www.soloeventi.com

info@soloeventi.com

cell.3382169333

F U T U R A  
P R E S S

OFFICINE GRAFICHE

**PLOIT**

COMUNICARE È UTILE

via dell'Arcoveggio, 82 ✘ 40129 Bologna ✘ tel. 051.4174511 ✘ fax 051.4174555

✘ e-mail: futura-press@ag-exploit.it

## Lettere in redazione

# Riceviamo da un non meglio precisato gruppo di soci:

*“Oggetto: installazione e collegamento di condizionatori che saranno installati in tutti gli appartamenti (circa 3500) che, di volta in volta vengono ristrutturati.*

*In quanto soci (assegnatari e non) da molti anni della Cooperativa Risanamento vogliamo dire la nostra in merito all'installazione di condizionatori negli appartamenti della Cooperativa.*

*Da alcuni anni il Governo, la TV, i giornali ecc. consigliano il **risparmio energetico** e danno consigli in tal senso alla popolazione:*

- **risparmiare energia elettrica** per evitare bollette molto alte e per risparmiare le risorse del pianeta; negli anni futuri sarà sempre più **oneroso il costo dell'energia** e ci potrebbe essere il rischio black-out.
- **inquinare meno**, dato che l'aria nelle nostre città è già irrespirabile. Non solo le auto e le fabbriche inquinano ma anche i **gas sprigionati dai condizionatori**.

*Nostro malgrado notiamo che la Cooperativa Risanamento, la più importante della città di Bologna, anziché dare il buon esempio fa installare in tutti i suoi appartamenti i condizionatori. **È uno***

***spreco notevole di energia** e considerando che i soci della Cooperativa sono in gran parte pensionati o lavoratori con reddito abbastanza basso (in Italia abbiamo gli stipendi e le pensioni più bassi d'Europa ed invece i consumi di prima necessità più alti) ciò comporta un notevole sacrificio a carico delle famiglie per le bollette che inevitabilmente dovranno pagare. Il pensionato o il lavoratore a basso reddito come potrà pagare anche il supplemento di consumo nella bolletta per l'uso del condizionatore?*

*Sicuramente si risponderà che se uno non se lo può permettere lo terrà spento così non avrà spese aggiuntive. Ci potrebbero però essere anche tanti soci che, per svariati motivi, anche personali, non ci tengono affatto ad avere il condizionatore. A questo punto viene spontaneo chiedersi: **che senso ha spendere tanti soldi** (a carico della Cooperativa e dei soci) per l'installazione di tutti questi condizionatori **(che non costituiscono un bene di prima necessità)** calcolando che la Cooperativa possiede circa 3500 alloggi più i negozi? Teniamo presente che in un anno (365 gg.) le giornate*

***veramente calde ed afose** si riducono a **4 o 5 settimane**; per così poche settimane vale veramente la pena fare questo investimento? Il macchinario esterno di notevoli dimensioni, inoltre, viene installato nel balcone privando quindi l'uso di quest'ultimo. Sicuramente il balcone (in molti casi l'unico dell'appartamento) sarebbe molto più comodo libero e funzionale per 12 mesi l'anno! Eventualmente si potrebbe installare il macchinario esterno sotto il davanzale della finestra per non occupare il balcone. A questo punto sarebbe **opportuno dotare di condizionatore solo alcuni appartamenti e su precisa richiesta dell'assegnatario, se lo richiede specificatamente (per motivi di salute o personali)**. Per gli assegnatari della Cooperativa Risanamento, fondata nel 1884 la cui finalità era quella di dare una casa agli operai ed ai lavoratori di Bologna, secondo noi questo tipo d'intervento è una esagerazione, tenendo presente che a Bologna la **stragrande maggioranza di appartamenti in proprietà non ha il condizionatore**. In fede Soci della Coop. Risanamento dei vari quartieri di Bologna”*

Non è nostra abitudine prendere in considerazione le lettere anonime; se questa volta lo facciamo è perché le notizie contenute nello scritto che pubblichiamo, oltre ad essere assolutamente prive di fondamento, rischiano di ingenerare false ed equivocate dicerie.

Nello specifico:

- la Cooperativa NON installa e NON HA MAI installato d'ufficio un solo condizionatore. La predisposizione dell'impianto in fase di ristrutturazione degli alloggi è infatti ben altra cosa (come ognuno può ben comprendere). In alcune occasioni, usufruendo di contributi pubblici, la norma di erogazione può prevedere

esplicitamente che, negli alloggi così ristrutturati, debba essere presente il condizionatore ma questo è un caso assolutamente a sé stante;

- parlando del costo delle bollette energetiche non si può certo imputare alla Risanamento il loro aumento; al contrario, se vogliamo far riferimento ai costi, potremmo rammentare "en passant" che i nostri canoni (circa 270 euro medi/mese) sono inferiori di almeno il 40% ai canoni concordati (non parliamo di quanto distinto dal libero mercato);
- la Risanamento possiede 2205 alloggi e 110 locali commerciali

e non, come riportato nella lettera, circa 3500. Magari! Se così fosse vorrebbe dire che altri 1300 soci, fra coloro che ancora aspettano una casa, avrebbero risolto il loro problema.

Conclusione: a nessuno è vietato l'uso dello scritto; sarebbe però opportuno che, quando si fanno affermazioni apodittiche, ci si documentasse seriamente su ciò che si dice e, soprattutto, è fondamentale che si usino nome e cognome per farsi riconoscere. Ripetiamo: questa risposta DEVE essere considerata una eccezione; le prossime lettere anonime che dovessero pervenirci saranno diligentemente cestinate.

**La Redazione**



di Giuseppe Caruana s.a.s.

## **COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI EDILI**

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

PRB BOLOGNA - Baruti

# KONE MonoSpace™

## L'ascensore lascia spazio alle idee

### Immaginate un ascensore senza sala macchina

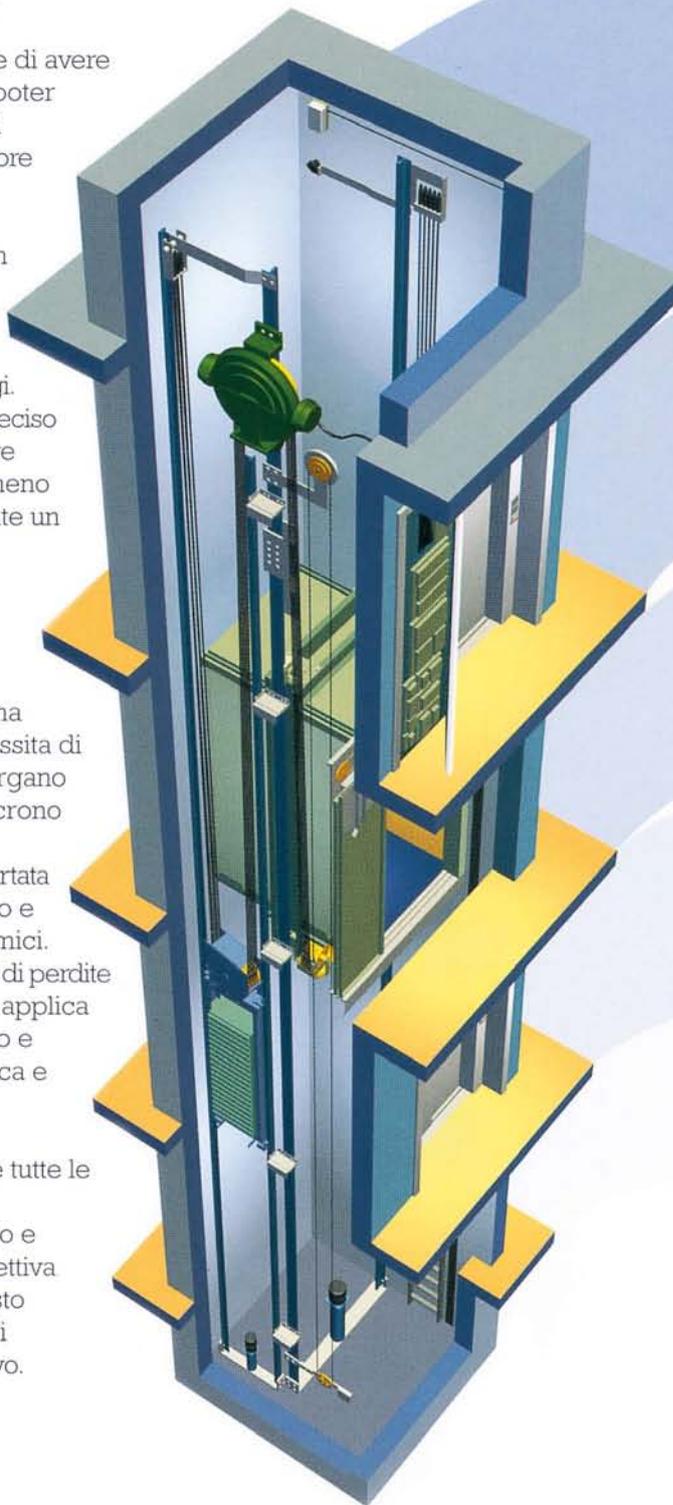
Non vi dice molto? Allora immaginate di avere uno spazio in più a disposizione, da poter utilizzare come vi pare o, se siete dei progettisti, di poter piazzare un ascensore dove volete senza vincoli creativi.

**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