

Cooperativa dal 1884

Tribuna dei Soci

Anno 52
Febbraio
2025

1

**I Documenti
di ripartizione
dei costi**

**Una semplice
riflessione sulla
nostra identità**



La partecipazione
nelle società
cooperative



Il futuro
geniale



Architetti in
Risanamento



Frammenti
di storia
partigiana

- 3 Care socie e cari soci
- 4 Anche noi sosteniamo le Due Torri
- 5 A Bologna nasce la Fondazione per l'Abitare
- 6 Architetti in Cooperativa
- 8 I nuovi soci della Risanamento
- 10 Le cooperative guidano la sostenibilità
- 12 La partecipazione nelle società cooperative
- 14 Un anno di Casa delle Donne in via Masia 19/a
- 15 Variazione dei tassi di interesse sui depositi liberi e vincolati
- 16 Una semplice riflessione sulla nostra identità
- 19 Quei favolosi anni '60
- 22 Frammenti di storia partigiana a Bologna
- 24 Il futuro geniale
- 26 Rifacimento impianto fognario del comparto Casarini
- 28 Addebito diretto della corrisposta: una soluzione green che conviene a tutti!
- 29 Contributo Corrisposta 2025
- 30 Il nuovo Documento di ripartizione dei costi (DRC)
- 31 Nelle parti comuni
- 34 Negli appartamenti
- 38 Tribuna dei Soci "modulo modalità"

Dove siamo

DIREZIONE - AMMINISTRAZIONE - SEGRETERIA

Via Farini, 24 - tel. 051 224692

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).
segreteria@cooprisanamento.it

SERVIZIO TECNICO

Via Farini, 24 - tel. 051.255007

(segreteria telefonica attiva 7 giorni su 7, 24 ore)
Servizio riservato ai soci assegnatari per segnalazione guasti e informazioni di carattere tecnico.
servizitecnici@cooprisanamento.it

PUBBLICAZIONE BANDI DI CONCORSO

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

www.cooprisanamento.it

Poste Italiane spa Spedizione in Abbonamento postale Stampa Periodica in Regime Libero
Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 febbraio 1974 n. 4331 Pubblicità inferiore al 70%

Direttore Responsabile:
Massimo Giordani

Comitato di Redazione:
Giuseppe Aiello,
Luca Lorenzini,
Giuseppe Piana,
Eraldo Sassatelli.

Direzione e Redazione: Via Farini 24, Bologna - Tel. 051.224692 - Fax 051.222240
info@cooprisanamento.it - www.cooprisanamento.it
Autorizzazione del tribunale di Bologna del 7 Febbraio 1974 n. 4331
Pubblicità inferiore al 70%

Impaginazione e grafica: Redesign Stampa: Poligrafici Il Borgo
Distribuzione gratuita ai soci della Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di case per i lavoratori in Bologna
Chiuso in tipografia il 19/2/2025. Tiratura 6000 copie.



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".



Per servizi:
piccoli medi e grandi
• TRASPORTI • TRASLOCHI
con autocarri muniti
sponda montacarichi
• Facchinaggio • Dep. mobili
Via Due Portoni, 13 • Bologna
Tel. 051.406607 2 linee
Fax 051.403433
info@coopstadio.it

Care socie e cari soci,

di Luca Lorenzini, presidente coop Risanamento

Anche il 2025 si è aperto tra il moltiplicarsi di conflitti e guerre; l'inasprirsi delle tensioni internazionali (comprese quelle dei dazi minacciate del neo presidente degli Stati Uniti Trump) e un'Europa che rallenta la sua crescita, con la "locomotiva" tedesca che di fatto è in forte frenata, ci portano a essere molto preoccupati per quest'anno.

Per quanto riguarda la nostra Cooperativa si chiude il primo anno, 2024, di grandi sforzi, per iniziare a recuperare l'arretrato di costose e impegnative manutenzioni straordinarie e si apre un 2025 ancora più sfidante dove da un lato si proseguirà con gli investimenti in opere straordinarie e ordinarie e dall'altro si inizierà il processo di sostituzione del sistema informatico, perché non più adeguato alle esigenze della Cooperativa.

L'organico dell'Ufficio tecnico è stato potenziato con tre nuove figure in pianta stabile, l'ing. Enrico Di Vietro (aprile 2024) e recentemente con

l'ingresso degli architetti Gianpietro Sciarra (dicembre 2024) e Stefano Liciotti (gennaio 2025). Sempre parlando di Ufficio tecnico, quest'anno ci sarà il pensionamento del geometra Pierluigi Ceccarini, che ha coordinato l'ufficio negli ultimi 20 anni e con lui se ne andrà un patrimonio storico di conoscenza. L'ing. Di Vietro con tutti i suoi collaboratori saranno impegnati, oltre alle normali attività di pianificazioni delle attività edilizie, anche alla definizione e test di un nuovo software che permetterà una gestione avanzata degli immobili e della loro manutenzione; si tratterà di un'attività estremamente delicata ed impegnativa, ma che darà alla cooperativa la possibilità di implementare nuovi metodi e procedure nel lavoro dell'Ufficio tecnico.

Come ricordato prima, quest'anno sarà la volta dell'implementazione del nuovo sistema informatico, dove sarà coinvolta in prima per-

sona la parte amministrativa della nostra cooperativa; i nostri collaboratori saranno "protagonisti" di questa importante trasformazione, in quanto aiuteranno a fornire le informazioni necessarie e le conoscenze accumulate negli anni ai tecnici che ci seguiranno per questo importante cambiamento.

Il processo di rinnovo del sistema informatico sarà un percorso lungo e sicuramente potrà creare in alcuni periodi delle inefficienze, come la chiusura al pubblico alcuni giorni per consentire la formazione del personale e per implementare il nuovo sistema.

A oggi, stimiamo che il nuovo sistema informatico sarà pienamente operativo nei primi mesi del 2026 e, entro la fine dello stesso anno, anche i soci potranno direttamente usufruire di

tanti e nuovi strumenti pensati per agevolare il rapporto con la cooperativa.



Anche noi sosteniamo le Due Torri

a cura della Redazione

Se guardate con attenzione la foto, aiutati da una lente, vedrete in basso, nella seconda colonna dei mecenati, la cooperativa Risanamento. Anche noi abbiamo donato una piccola somma per i lavori di restauro di una delle torri simbolo di Bologna e ne abbiamo parlato sul numero 3/2024 di "Tribuna".

Lo scorso dicembre, il Comune ha voluto ringraziare le imprese che hanno sostenuto i lavori con un evento al cinema Modernissimo, alla presenza del Sindaco, in cui è stata illustrata la situazione attuale della Garisenda e le ipotesi di intervento da realizzare per consolidarne la struttura. La serata è stata allietata da due interventi che hanno mostrato, attraverso una ricca serie di immagini d'epoca, come è cambiata la Garisenda nel corso degli anni e come le Due Torri sono state rappresentate dagli artisti.



A Bologna nasce la Fondazione per l'Abitare

di Silvia Vicchi, socia Risanamento

Trovare casa a Bologna è come cercare un ago in un pagliaio e, democraticamente, il problema è trasversale a tutte le tipologie di cittadini: migranti, anziani, giovani, studenti, famiglie, lavoratori con stipendi da 1300 euro al mese, che non possono sostenere un affitto al costo di mercato.

Ma nemmeno il reddito garantisce più le chiavi in mano di un alloggio e spesso chi ha una casa da locare sceglie l'affitto breve o turistico, che nel 2015 riguardava 800 alloggi, contro gli attuali 5mila, o la lascia sfitta. Come Clara, 56 anni: "Ho affittato ad una mamma con un bimbo piccolo l'abitazione di mia nonna, ma dopo qualche mese l'inquilina ha smesso di pagare. Ci sono voluti due anni e mezzo per liberare l'appartamento e quando è tornato in mio possesso era in condizioni disastrose. Preferisco non affittare più".

La casa di Clara è una delle oltre 15mila abitazioni private vuote, che si trovano in particolare nel centro storico, o tra via Mazzini e via Saragozza e rientra tra quelle censite dal Comune di Bologna per realizzare un progetto che le possa rendere disponibili a chi cerca un alloggio.

A Bologna, il problema casa è endemico da anni, ma c'è una novità, che la vicesindaca con delega alla casa, Emily Clancy, ha presentato in un incontro pubblico lo scorso 15 gennaio: il Piano per l'abitare si è dotato di un'agenzia intermediaria per riportare sul mercato le case private vuote. E parte con un investimento iniziale di 5milioni di euro e la disponibilità in itinere di un consistente numero di alloggi pubblici, di proprietà comunale, o di Asp Città di Bologna, con quasi 400 case.

Nasce così la Fondazione Abitare Bologna, per il recupero delle case vuote in città, una formula che la-

scia aperte le porte ad altri soggetti, come Acer, o Unibo: "Siamo partiti un anno fa con una ricognizione catastale - ha detto Marco Guerzoni, dell'ufficio per le Politiche abitative del Comune - eliminando le abitazioni su cui c'è un'utenza elettrica attiva, o la tassa rifiuti pagata, le prime case e ovviamente quelle con contratto di affitto. Oggi la stima è affidabile".

Come funziona? Lo ha spiegato Emily Clancy: "Si tratta di una vera e propria agenzia, il proprietario affida alla Fondazione Abitare Bologna il proprio immobile per locarlo e non dovrà preoccuparsi di altro, perché garantiremo contro le morosità fino a dodici mensilità e un contributo per la manutenzione in caso di danni, agevolazioni nella stipula del contratto e la consulenza legale, a fronte di una locazione a canone concordato".

Tra le risorse pubbliche messe in campo, si parte con 25 appartamenti su Bologna metropolitana, gli alloggi dell'ex mercato di via Insolera e due cohousing, quello di via Fioravanti 24 e dell'ex clinica Beretta di via XXI aprile, entrambi in fase di ristrutturazione, con fine lavori prevista entro il 2025. Ad essi, si aggiungono i 236

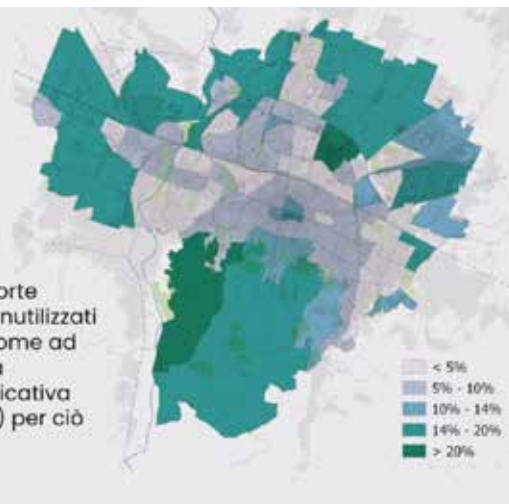
alloggi del grande progetto del Lazzeretto, in zona Bertalia, "tre grandi poli per una nuova idea di abitare", che potranno ospitare quasi settecento persone, per metà in uno studentato pubblico su merito e per l'altra metà in abitazioni di edilizia sociale, per un investimento economico interamente comunale di circa 50 milioni di euro.

Uno sforzo importante, che vede collaborare risorse diverse del territorio, pubbliche e private, unite dallo stesso obiettivo: dare a tutti un tetto sulla testa, laddove la casa è una delle maggiori fonti di disuguaglianze in una città ad alta tensione abitativa.

L'Ufficio tecnico della Risanamento ha comunicato che la Cooperativa, nel 2024, ha dato in uso ai propri soci più di cento alloggi. Al momento sono in fase di ristrutturazione o di assegnazione una cinquantina di appartamenti che saranno consegnati ai soci nei prossimi mesi. Il loro numero rientra nella normalità, considerando i tempi per il rilascio, la successiva assegnazione e l'esecuzione dei lavori necessari, quindi gli appartamenti della Cooperativa non rimangono mai sfitti, se non per i tempi tecnici necessari al subentro del nuovo socio.

MAPPA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE - PERCENTUALI

Sebbene, in linea generale, vi sia una forte correlazione tra numerosità di alloggi inutilizzati e zone ad elevata densità abitativa (come ad esempio Irnerio, Galvani e Malpighi) va evidenziata una **concentrazione** significativa (pari al doppio della media comunale) per ciò che riguarda la **zona Collil**.



Architetti in Cooperativa

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

Nelle ultime settimane l'Ufficio tecnico della Cooperativa si è arricchito di nuovi professionisti, l'architetto Gianpietro Sciarra e l'architetto Stefano Liciotti, che in due brevi interviste si presentano ai soci della Risanamento.

Architetto Sciarra, può riassumere la sua esperienza professionale per i lettori di "Tribuna"

Ho studiato architettura all'università di Pescara, dove mi sono laureato e ho collaborato come assistente universitario al corso di Urbanistica e al Laboratorio di Progettazione Architettonica. Ho anche svolto i primi passi in uno studio professionale della città che si occupava di progettazione di edifici pubblici, appartamenti e di *interior design*. Dopo vari anni, con il bagaglio di esperienze fatte, mi sono trasferito a Roma,

in un grande studio che impegnava un centinaio di architetti in cinque sedi in Italia, che mi ha permesso di sperimentare molto sulla ricerca architettonica. Successivamente sono andato a vivere a Londra dove ho avuto l'opportunità di lavorare nel grande studio Foster & Partners, in cui ho potuto operare in una dimensione internazionale, fare progettazione e continuare le ricerche e gli studi. Dopo un paio di anni sono rientrato a Roma dove ho lavorato in alcuni studi professionali e società di ingegneria, avendo così l'opportunità di progettare edifici residenziali e uffici, e in una società di servizi che si occupava di *asset, property and facility management*, un'attività che ho svolto per vari anni, molto simile a quella richiesta dalla Risanamento. Ho acquisito una vasta esperienza in progettazione sostenibile e risparmio energetico, affinata con "Master di II livello Casaclima Bio". Per moti-

vi personali ho poi lasciato Roma per Bologna dove ho mi sono occupato prevalentemente di uffici, di cui ho curato il design, l'arredamento e la progettazione, e della relativa contrattualistica. Poi è arrivata la Risanamento in cui ho iniziato a dicembre.

Quali sono i suoi progetti che ritiene più significativi?

Ce ne sono vari, alcuni che sono stati realizzati e altri che sono ricerche architettoniche per concorsi. Tra quelli realizzati cui tengo in particolare modo ci sono il nuovo teatro comunale di San Salvo e poi piazza Salotto di Pescara, al cui allestimento ho collaborato come progettista e curatore della realizzazione artistica; all'estero ho partecipato alla progettazione della Samsung Construction R&D, e altri progetti di alto profilo con Foster & Partners.

Con la Risanamento ritorna in un ambito architettonico.

Era il mio desiderio tornare a occuparmi di muri, mattoni e cemento e la Risanamento mi ha offerto la possibilità di lavorare alla gestione di un ampio patrimonio immobiliare creato in un arco temporale che supera il secolo e che offre un interessante catalogo storico dell'evoluzione delle tecniche edilizie e dei materiali da costruzione.



Architetto Liciotti, mi racconti qualcosa di lei.

Mi sono laureato in Architettura all'Università di Camerino nelle Marche e poi mi sono trasferito a Bologna per lavoro, come libero professionista. Ho collaborato con vari studi di architettura e ingegneria, su lavori sia nazionali che internazionali. La mia principale attività è la stesura della progettazione architettonica di edifici in ambito residenziale ed edilizia pubblica, dall'ideazione al progetto esecutivo; negli anni ho lavorato anche per conto del Demanio e di Poste Italiane su molti edifici pubblici sparsi sul territorio nazionale.

Quindi ha lavorato su progetti di ampio respiro.

In alcuni casi sì, per esempio su edifici come caserme, ospedali o infra-

strutture, dove troviamo un complesso apparato impiantistico. È stata l'occasione che mi ha avvicinato alla progettazione BIM¹, a cui mi sono dedicato in particolare negli ultimi due anni d'attività, acquisendo una buona esperienza sul campo, in specifico con le metodologie di rilievo tramite laser scanner 3D e la successiva modellizzazione tridimensionale tramite software specialistico dove tutti i dati rilevanti di una costruzione possono essere raccolti, combinati e collegati digitalmente.

Un'ottima esperienza che sarà utile in Risanamento che implementerà il BIM nei prossimi anni. C'è un suo progetto a cui è particolarmente affezionato?

Sì, sicuramente sarà utile per dare vita ad un archivio digitale dei beni

della Cooperativa. Tra i vari progetti su cui ho lavorato è stato sicuramente interessante cimentarsi nella progettazione del Centro Culturale Buddista Soka Gakkai in corso di realizzazione qui a Bologna, per il quale ho curato il progetto preliminare.

Com'è arrivato alla Risanamento?

Cercavo una realtà in cui poter mettere in pratica tutte le esperienze che avevo fatto e ho pensato che la Risanamento fosse l'occasione giusta per un impegno stabile, in un'azienda solida e con un vasto patrimonio immobiliare, che pone varie sfide gestionali, anche in termini di *facility management*, altro ambito in cui ho lavorato. Ho poi saputo del progetto di digitalizzazione e implementazione della metodologia BIM e ho pensato di aver trovato ciò che stavo cercando da tempo.

1) Il BIM (*Building Information Modeling*) è il processo di sviluppo, crescita e analisi di modelli multi-dimensionali virtuali nell'ambito dell'edilizia, generati in digitale per mezzo di programmi su computer. Il BIM nell'industria delle costruzioni serve a sostenere la comunicazione, la cooperazione, la simulazione e il miglioramento ottimale di un progetto lungo il ciclo completo di vita dell'opera costruita ed avrà un ruolo di grande importanza nell'ammodernamento dell'Ufficio tecnico della Risanamento.



Stefano Liciotti

I nuovi soci della Risanamento

Tra multietnicità e prevalenza femminile

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

Nel corso del 2024 si sono iscritti 693 nuovi soci di cui 605 italiani e 88 (il 12,7%) stranieri.* Dei 605 italiani, la stragrande maggioranza risiede a Bologna

(551 soci), seguita da Casalecchio di Reno (11), San Lazzaro di Savena e Granarolo dell'Emilia (10), Zola Predosa (9), Castenaso (8). Tra i nuovi soci del 2024, 12 sono assegnatari e

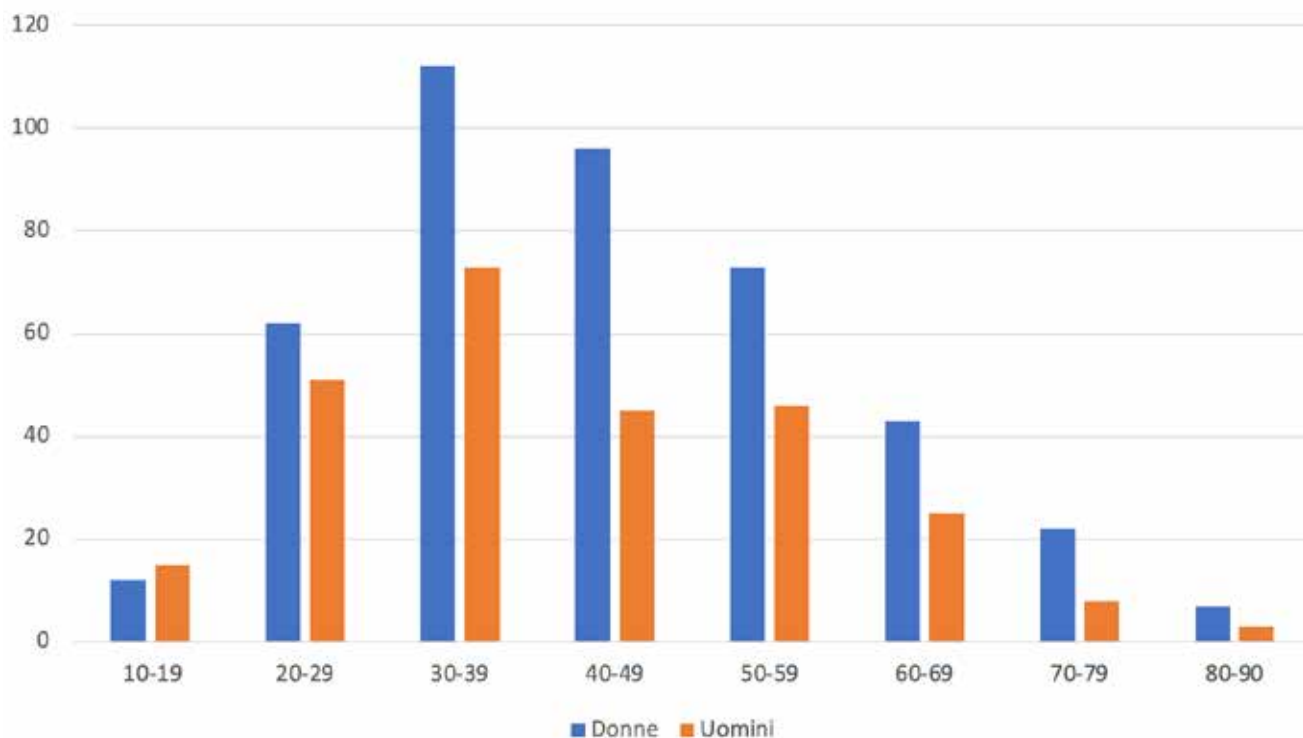
hanno assunto tale status in seguito al subentro nel contratto di godimento: due uomini e dieci donne.

I nuovi iscritti nel 2024 si distribuiscono in queste classi d'età:

	Classi d'età								
	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-90	Totale
Donne	12	62	112	96	73	43	22	7	427
Uomini	15	51	73	45	46	25	8	3	266
Totale complessivo	27	113	185	141	119	68	30	10	693

* Lo scorso anno si erano iscritti 665 soci di cui 87 (il 13,8%) stranieri. Dei rimanenti 578 italiani, 528 risiedevano a Bologna, 14 a San Lazzaro, 13 a Casalecchio di Reno.

Nuovi soci per classi d'età



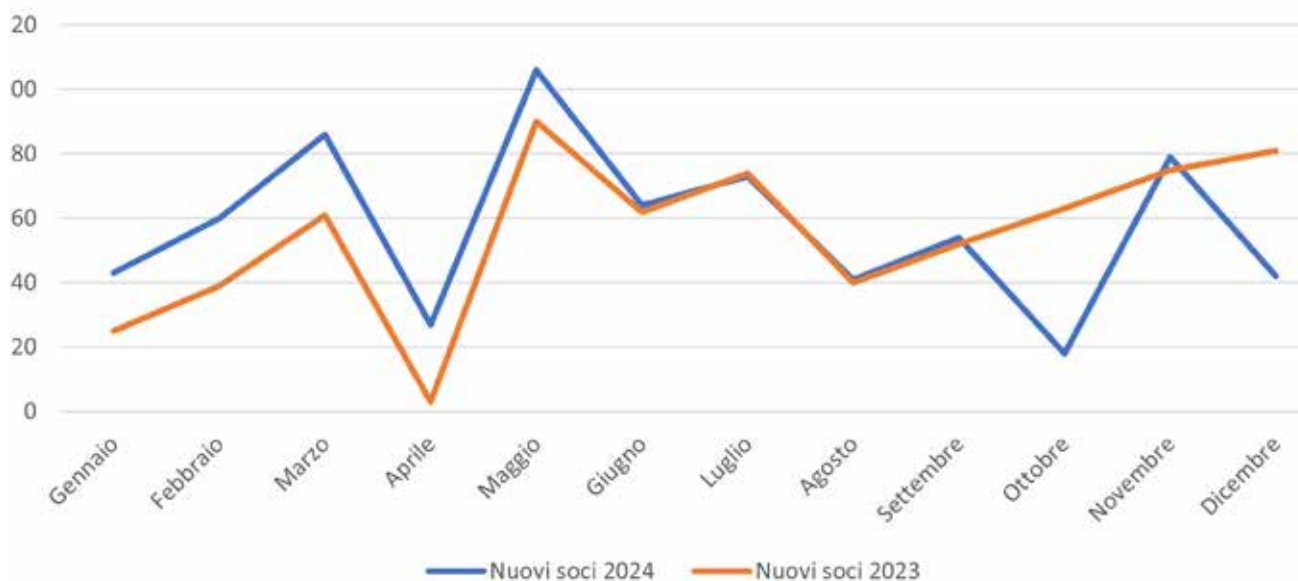
È evidente come la maggior parte delle nuove iscrizioni ricada nell'intervallo tra 30 e 59 anni, età in cui l'esigenza di una casa è più sentita, da un lato per chi forma una nuova famiglia, dall'altro per chi deve cambiare alloggio per esigenze di lavoro o perché il numero dei familiari è mutato. Sorprende lo scarso numero di nuovi soci con 18 e 19 anni, (27, il 3,9%) considerando che prima avviene l'iscrizione più anziana

si matura e quindi, in futuro, è più probabile ottenere rapidamente un alloggio. Globalmente le donne sono preponderanti (427, il 61,6%), in tutte le classi d'età, tranne fra i giovanissimi. Il più giovane iscritto è una ragazza diciottenne, mentre il più anziano in assoluto è una signora di 90 anni subentrata al consorte.

L'andamento mensile delle iscrizioni mostra una sovrapposizione pressoché

perfetta tra il 2023 e il 2024, con le uniche eccezioni rappresentate da ottobre e dicembre in cui nel 2024 gli iscritti sono stati molti meno che nel 2023. Il mese con maggiori iscrizioni è maggio (106 nel 2024; 90 nel 2023) quello con meno iscritti è ottobre nel 2024 (18) e aprile nel 2023 (solo 3 nuovi soci). Sorprende il numero consistente di iscritti in agosto, mese in cui la Risanamento chiude gli uffici per un paio di settimane: 41 nel 2024 e 40 nel 2023.

Iscritti 2023 e 2024 per mese



Nel 2024 abbiamo iscritto 88 soci stranieri provenienti da 36 nazioni diverse. Le più rappresentate sono il Bangladesh (10 soci), la Moldavia (10), la Romania e il Marocco (7), l'Ucraina, la Francia e il Brasile (4 soci). Curiosamente nessun cittadino della Cina si è iscritto alla Risanamento sia nel 2024 sia nel 2023, nonostante al 31 dicembre 2023 risultassero residenti nel Comune di Bologna quasi ventitremila cittadini asiatici. Anche fra i soci stranieri prevalgono le donne (52) sugli uomini (36). Sommando i dati del 2024 e del 2023 abbiamo iscritto, in due anni, 175 soci di 43 nazionalità diverse, così aggregati per aree geopolitiche: 2 Centro America, 14 Europa Orientale, 24 Sud America, 30 Europa stati non UE, 34 Unione Europea, 34 Africa, 37 Asia. Nel Comune di Bologna, al 31 dicembre 2023, risultavano residenti 392.017 persone, di cui 61.472 stranieri (il 15,7%) quindi la percentuale di nuovi soci non italiani che si iscrive alla Risanamento è, al momento, leggermente inferiore a quella del Comune di Bologna.

Le cooperative guidano la sostenibilità

di Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

Il *Rapporto di Sostenibilità 2024* di Legacoop Bologna evidenzia l'impegno delle cooperative verso la sostenibilità e la responsabilità sociale. Le cooperative si stanno evolvendo come attori chiave nella promozione del benessere economico e sociale, creando valore per la comunità e adottando pratiche che rispettano l'ambiente e il benessere dei lavoratori. Questo impegno è supportato da un forte radicamento territoriale e da un costante processo di innovazione, che le rende un esempio di imprenditoria responsabile e lungimirante.

SOSTENIBILITÀ DELLE COOPERATIVE E PERFORMANCE ESG

Le cooperative associate a Legacoop Bologna stanno facendo progressi significativi nel migliorare il loro rating di sostenibilità. Circa il 53% del-

le imprese ha ottenuto performance elevate nei fattori sociali, ambientali e di governance (ESG). Il fatturato complessivo delle cooperative è di 14,5 miliardi di euro, con un incremento del 6%. Il report si basa su un campione di 30 imprese comprendente la Risanamento, che rappresentano una quota significativa del totale (87,5% degli occupati, 61% del fatturato, e 98% dei soci). **La Risanamento ha conseguito nello scorso anno il rating livello B, che la classifica fra le imprese virtuose.***

PROMOZIONE DEL BUON LAVORO E PARI OPPORTUNITÀ

La promozione del buon lavoro è un altro tema centrale. L'87% dei contratti di lavoro è a tempo indeterminato, un segnale positivo per la stabilità occupazionale. Inoltre, tutte le imprese hanno attivato corsi

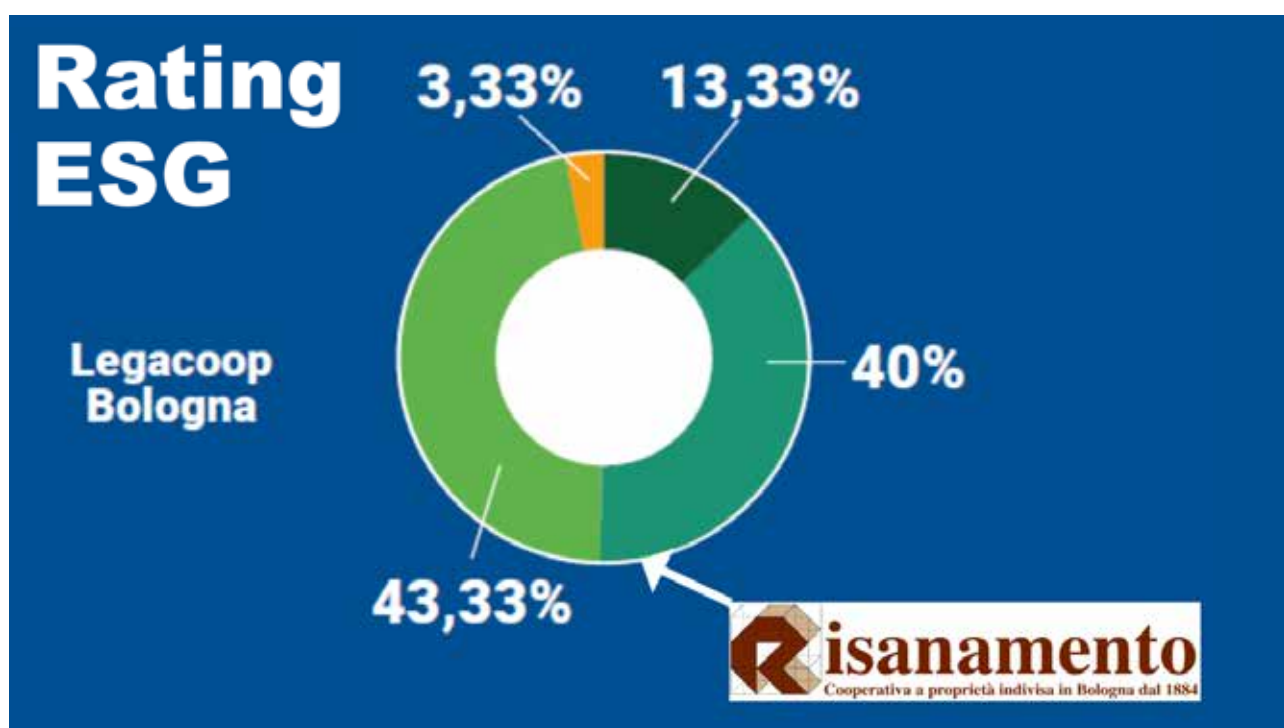
di formazione su temi come salute e sicurezza, privacy, ambiente e lotta alla corruzione. Il lavoro femminile rappresenta il 71% del totale, con percentuali significative di donne in ruoli di responsabilità, come dirigenti e nel consiglio di amministrazione (28%).

Le cooperative hanno inoltre adottato politiche per favorire la conciliazione vita-lavoro e il 50% delle associate ha ottenuto la certificazione ISO 45001, garantendo la sicurezza e la salute dei lavoratori oltre le normative di legge.

IMPATTO MUTUALISTICO E COMUNITÀ

Le cooperative si distinguono per la loro funzione sociale, mirando non al massimo profitto, ma al benessere collettivo. Un aspetto importante è l'attivazione di politiche attive del

* Tribuna dei soci", n. 4 / 2024, p.15



lavoro, che ha portato a percorsi di orientamento, formazione, tirocini e inserimenti lavorativi per 5.254 persone svantaggiate e vulnerabili.

Nel settore sociosanitario, 22.089 persone hanno ricevuto assistenza, mentre i servizi educativi hanno coinvolto 51.606 bambini e adolescenti. Un altro aspetto significativo riguarda l'impegno delle cooperative nell'ambito abitativo, con 3.513 alloggi assegnati a soci a canoni mediamente inferiori del 60% rispetto ai prezzi di mercato. Sono inoltre in crescita i percorsi di accoglienza per migranti, con 2.863 persone coinvolte.

RIGENERAZIONE URBANA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le cooperative stanno facendo un notevole sforzo nella rigenerazione urbana, con 90.000 metri quadri di superficie riqualificata a Bologna. Ciò include la creazione di orti urbani, spazi di coworking, luoghi per eventi culturali e sportivi, e l'implementazione di hub di innovazione sociale. Tali iniziative hanno generato 160 nuovi posti di lavoro e attratto circa 370.000 visitatori annui.

Oltre la metà delle cooperative ha adottato pratiche di economia circolare, con il recupero e riutilizzo di materiali e sottoprodotti. Nel settore

alimentare, numerose cooperative sono impegnate nella produzione biologica e nel contrasto allo spreco alimentare, donando cibo recuperato a organizzazioni senza fini di lucro, pari a 1,5 milioni di pasti.

Un altro aspetto cruciale è l'adozione di energie rinnovabili, con il 70% delle cooperative che ha investito in efficienza energetica, con il 90% che ha scelto il fotovoltaico. Le cooperative sono fortemente orientate verso l'innovazione, con il 40% che ha propri centri di ricerca e sviluppo e un numero crescente di collaborazioni con start-up innovative.

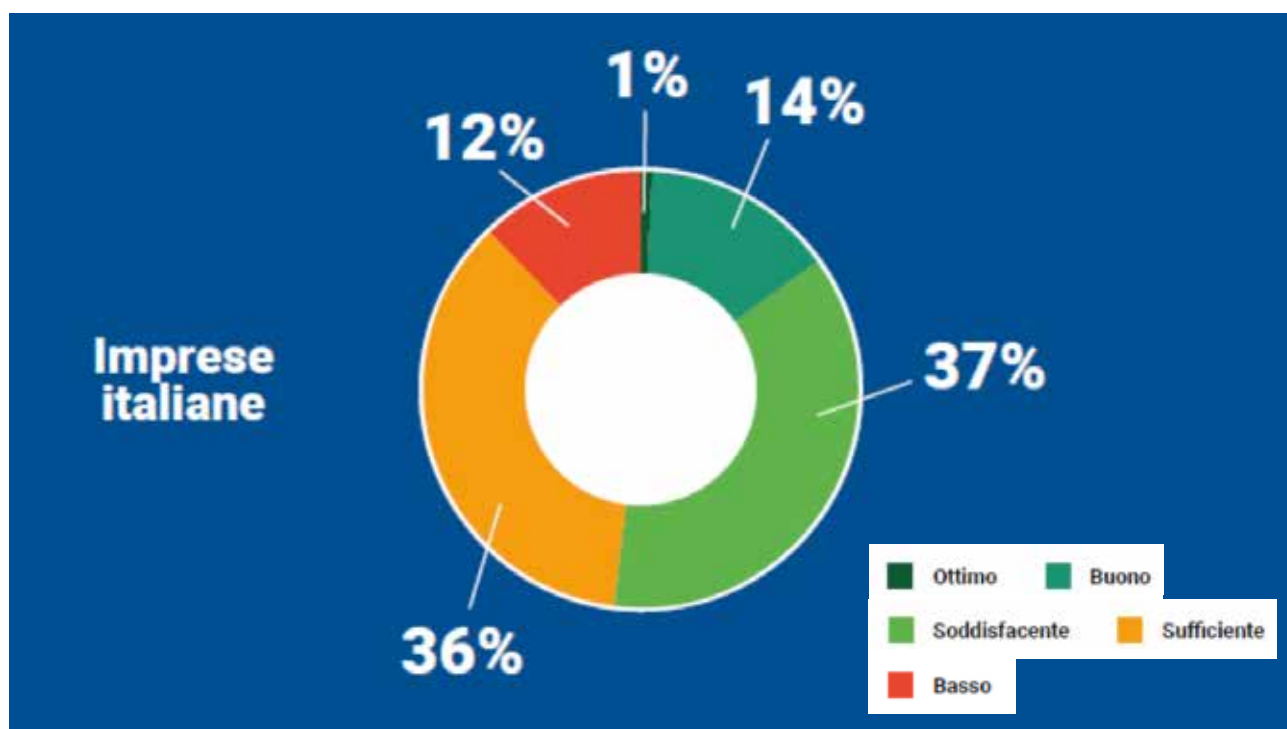
APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ E AGENDA 2030

Rita Ghedini, presidente di Legacoop Bologna, ha sottolineato che il miglioramento del rating ESG delle cooperative è il risultato di due fattori principali: la natura "nativa sostenibile" delle cooperative, che tende a pensare a lungo termine e a ridistribuire equamente le risorse lungo la filiera, e un maggiore impegno per l'adozione dell'Agenda ONU 2030 come strategia operativa. Questo approccio ha fatto da guida per il percorso di sostenibilità delle cooperative, iniziato sei anni fa, molto prima dell'evoluzione delle normative europee.

Il prof. Carlo Alberto Pratesi, esperto di innovazione, ha sottolineato l'importanza di innovare prodotti, processi e comportamenti lungo tutta la filiera, per sviluppare modelli di crescita che riducano i rischi economici, sociali e ambientali. Il marketing diventa cruciale per capire come trasformare le idee innovative in progetti che il mercato è disposto a supportare.

Il sindaco di Bologna, Matteo Lepore, ha parlato delle direttive della Città Metropolitana in tema di sostenibilità, mettendo in evidenza il Tecnopolo, che rappresenta una sfida ambiziosa per alimentare la città con energie rinnovabili. Ha anche discusso le problematiche legate al welfare, in relazione alle nuove esigenze dei cittadini che arrivano a Bologna e la sfida di costruire città sostenibili che possano rispondere alla crescente domanda di servizi sociali ed educativi.

Rita Ghedini ha concluso il dibattito parlando della forza del sistema cooperativo, che, integrato con il sistema territoriale e con la pubblica amministrazione, può sostenere meglio di altri lo sforzo verso la sostenibilità. Ha proposto la transizione da un sistema basato su patti a uno fatto di alleanze a lungo termine, che possano abbracciare un nuovo modello di sviluppo.



La partecipazione nelle società cooperative

di Giuseppe Aiello, consigliere Risanamento

Nelle prossime uscite della rivista proporremo alcuni articoli che affrontano i temi più importanti sul mondo della cooperazione.

In questo articolo approfondiremo il concetto di partecipazione nel movimento cooperativo, il prossimo sarà più specifico sulla partecipazione nella cooperativa Risanamento.

L'IMPORTANZA DELLA PARTECIPAZIONE

Questo articolo si occupa del concetto della “partecipazione” sociale dei singoli cittadini e, in particolare, dei soci delle società cooperative.

Il tema della “partecipazione” è argomento di dibattito sempre più vivo nella realtà sociale e politica del nostro tempo.

In generale, in una società in continua crisi di valori e in continua trasformazione si perde il senso della comunità e dell’interesse comune che è ciò che alimenta lo stesso senso

della partecipazione.

La partecipazione prevede che ci sia un terreno di confronto tra persone/ soggetti direttamente interessati al raggiungimento di medesimi obiettivi. Non si tratta, quindi, di ciò che si vuole ottenere ma del come si intende raggiungere un obiettivo comune. In questo senso si può dire che la partecipazione è stimolata dal senso di appartenenza e da un interesse da salvaguardare.

Nel senso nobile del termine, la partecipazione si attua attraverso un confronto democratico dove ogni-



no ha la possibilità di esprimersi e contribuire a scelte che riguardano la propria sfera di interessi.

Questa premessa sul senso della partecipazione serve a comprendere meglio il motivo per cui quando si parla di crisi della partecipazione, in qualsiasi campo della vita sociale, la principale preoccupazione è che la stessa possa indebolire il processo democratico di assunzione delle decisioni.

Se ne parla spesso quando il tema viene discusso in ambito politico, ma, allo stesso tempo, la si può osservare anche in altri ambiti.

Vediamo ora come si declina la partecipazione nell'ambito delle organizzazioni cooperative.

UN PO' DI STORIA

Il termine "Cooperare" deriva dal latino "cum" (insieme) e "operari" (operare): "operare insieme" per una comune finalità ed interesse che crea benessere sociale.

Ci sono esempi in età romana nei quali la cooperazione era alla base di accordi che venivano presi per il raggiungimento di obiettivi comuni. Il movimento cooperativo così come viene modernamente inteso nasce nel corso del 1800.

Si può dire che nasce con l'evolversi della società moderna e contemporanea e più precisamente con l'inizio della società industriale che comportò cambiamenti sociali importanti. Abbandono delle campagne, esodo verso le città industriali e nuove classi sociali. La prima cooperativa nasce in Inghilterra nel 1844 la "Rochdale Pioneers Society" per aprire uno spazio di generi alimentari e altro che potesse fornire a prezzi equi generi di prima necessità ai propri associati. L'intenzione era quella di difendere il potere di acquisto delle classi sociali più disagiate.

Con le differenze dovute ai cambiamenti intercorsi rispetto a quasi due secoli fa, lo spirito che animò la creazione della prima cooperativa rimane intatto anche ai giorni nostri.

Si tratta di organizzazioni che operano per un interesse comune al fine di creare benessere sociale e al tempo stesso operare affinché eventuali effetti indesiderati provocati da in-

novazioni economiche e sociali possano essere mitigati e affrontati in un'ottica di sostenibilità sociale del cambiamento stesso.

È il motivo per il quale le Leggi (statali, comunitarie...) che coinvolgono queste organizzazioni (cooperative, associazioni, ecc.) attribuiscono:

- vantaggi competitivi rispetto alle imprese economiche
- relativi controlli specifici affinché le finalità per le quali queste organizzazioni sono state create vengano rispettate.

Con una battuta si potrebbe dire che il PIL di una cooperativa è il benessere sociale ed è il motivo per cui le cooperative godono di una legislazione di favore rispetto ad altre organizzazioni.

In Italia la rilevanza e la funzione sociale della cooperazione sono riconosciute dall'art 45 della Costituzione: *"La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità"*.

PARTECIPAZIONE = COOPERATIVA

Ogni cooperativa nasce ed esiste solo grazie ai soci. L'importanza dei soci è fondamentale per raggiungere gli obiettivi primari di una cooperativa, tra i quali figura il benessere collettivo.

Un primo esempio di quanto sia importante l'apporto di ogni singolo socio e rappresentato dal fatto che **ad ogni socio corrisponde un voto** indipendentemente da quanto sia il suo apporto economico nella società cooperativa di cui fa parte.

Questo diritto/dovere del socio si esprime nelle Assemblee. Attraverso l'esercizio del voto si garantisce la democrazia delle decisioni su piani strategici, bilanci, elezione del Consiglio di amministrazione e altro che riguarda il funzionamento della cooperativa. Inoltre, ogni socio può entrare a far parte degli organi elettivi. Questo ga-

rantisce un periodico rinnovamento degli organi della cooperativa che impatta in termini di innovazione e efficientamento organizzativo.

Oltre a questa evidente espressione dell'importanza del socio nella società cooperativa alla quale appartiene, ne esistono altre meno evidenti, ma non meno importanti, che si basano sulla condivisione dei valori etici e del contributo che ogni socio può fornire per il raggiungimento del benessere sociale.

Qui siamo nell'ambito di una partecipazione attiva del socio dove l'importanza della propria azione coincide con i valori più alti della propria cooperativa.

Possiamo chiarire questo concetto rispondendo ad alcune domande: perché è nata la mia cooperativa? Quale benessere sociale vuole ottenere? Quale è la sua importanza nella comunità in cui si è formata e nella quale opera?

Per essere ancora più espliciti possiamo pensare alla nostra cooperativa Risanamento dove il beneficio di *"poter abitare a condizioni migliori di quelle di mercato"* (art. 3.1 dello Statuto), condiviso in un progetto che coinvolge la comunità dei soci, ci spinge a creare un ambiente "cooperativo", "sano", di "mutuo aiuto" dove diventa possibile migliorare il nostro vivere comune.

In questo modo, la cooperativa, oltre al raggiungimento del proprio scopo statutario, contribuisce a costruire una società più resiliente che riesca adattarsi ai cambiamenti e alle difficoltà del presente ricavandone un vantaggio sociale.

Ecco perché la partecipazione attiva dei soci rappresenta il cuore del modello cooperativo.

Si manifesta attraverso diverse forme di coinvolgimento e contribuisce al funzionamento democratico e sostenibile dell'organizzazione.

La partecipazione attiva dei soci alla vita cooperativa è direttamente collegata al modello cooperativo; ne è il motore. I molteplici vantaggi riguardano non solo la vita e l'organizzazione della stessa cooperativa ma si estendono alla società nella quale viviamo.

Nella prossima puntata parleremo di come sia possibile esercitare la partecipazione nella nostra cooperativa.

Un anno di Casa delle Donne in via Masia 19/a

a cura della Casa delle donne per non subire violenza

Casa delle donne per non subire violenza non ha smesso di essere un punto di riferimento essenziale a sostegno delle donne che intraprendono il loro percorso di fuoriuscita dalla violenza. Il 2024, appena concluso, ha segnato un anno di intenso impegno, reso ancora più significativo dall'apertura della nuova sede in Via Masia 19/A, nel cuore del quartiere Cirenaiica, simbolo dell'accoglienza e della solidarietà che contraddistinguono la città di Bologna.

In questo anno il Centro Antiviolenza, attivo dal 1990 sul territorio, ha intensificato il proprio lavoro di sensibilizzazione, contrasto e prevenzione della violenza di genere, attraverso molteplici iniziative che hanno visto la partecipazione di una rete sempre più ampia.

I dati ISTAT del 2023 confermano un aumento delle richieste di sostegno: 61.514 donne si sono rivolte a un CAV, con un incremento dell'1,4% rispetto al 2022 e un impressionante +41,5% rispetto al 2017. Anche la nostra esperienza riflette questa tendenza: nel 2023 abbiamo accolto 727 nuove donne, un numero che ha continuato a crescere nel 2024. Nella nuova sede in via Masia 19/A abbiamo accolto 878

donne, sostenendole nel loro percorso di fuoriuscita dalla violenza (dato aggiornato al 31 ottobre).

I dati sottolineano, quanto, quello dei Centri Antiviolenza sia un servizio essenziale per le donne e la cittadinanza tutta nonché la testimonianza di un impegno politico di cruciale importanza per la decostruzione del fenomeno e l'acquisizione di una maggiore coscienza sul tema da parte di tutti e tutte.

Sono state moltissime le realtà che hanno collaborato in sinergia con la Casa, anche all'interno della XIX edizione del Festival la Violenza Illustrata. La sua mission, è infatti, la mobilitazione della comunità per acquisire consapevolezza verso il fenomeno sociale, culturale e trasversale quale è la violenza di genere, attraverso convegni, iniziative, momenti d'incontro culturali e formativi.

Quest'anno il Festival dal titolo "Radicate nel futuro", è stato attraversato da più di 11.000 persone. Gli eventi diffusi in tutta la città e zone limitrofe, hanno permesso di instaurare nuove amicizie basate su valori condivisi, e di conoscere nuove pratiche di sorellanza, vivendo esperienze uniche.

Grazie al sostegno e alla collaborazione della Cooperativa Risanamento, è stata

calorosa l'accoglienza che la Casa delle donne ha trovato al quartiere Cirenaiica. Tra le iniziative, lo spettacolo messo in scena proprio il 25 novembre, giornata internazionale per l'eliminazione della violenza sulle donne, al Teatro Dehon insieme all'Associazione Sport 4 women; il laboratorio di autodifesa femminile tenuto dalla scrittrice, filosofa, attivista e insegnante di arti marziali Alessandra Chiricosta. Uno dei laboratori più partecipati e svoltosi nella Casa di Quartiere Scipione dal Ferro. Abbiamo, con grande piacere, anche partecipato al mercatino del quartiere con il nostro banchetto informativo, sostenuto dalle indispensabili volontarie.

Casa delle donne per non subire violenza offre una pluralità di servizi gratuiti e consultabili al nostro sito web: www.casadonne.it e altresì, accoglienza nella nostra "nuova casa" resa completamente accessibile e priva di barriere architettoniche in Via Masia 19/A, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 17. Negli stessi giorni e orari, il centralino rimane attivo al numero **051 333173**.

DONA IL TUO **5X1000** ALLA
CASA DELLE DONNE

CF: 92023590372

5x1000

#piutosteinsieme



Variazione dei tassi di interesse sui depositi liberi e vincolati

A partire dal giorno 1 gennaio 2025 sono variati i tassi di interesse attivi riconosciuti ai soci che depositano somme presso la Risanamento. L'adeguamento è stato reso necessario dalle mutate condizioni del mercato del credito. I soci che aderiscono al prestito infruttifero, ottengono comunque un vantaggioso tasso di interesse e contribuiscono a tenere bassi i costi della Risanamento, che invece di versare interessi alle banche li paga ai soci. Il denaro depositato sul libretto di prestito è garantito dai depositi presso istituti bancari e dal valore degli immobili della Risanamento.

Depositi LIBERI scaglioni di importo (*)	Tassi LORDI
fino a Euro 100,00	0,0
da Euro 100,01 a Euro 5.000,00	0,4
da Euro 5.000,01 a Euro 15.000,00	0,8
oltre Euro 15.000,01	1,2
Depositi VINCOLATI	Tassi LORDI
con vincolo a 18 mesi	1,6
con vincolo a 36 mesi	2,2


(*) Sui depositi LIBERI il tasso dello scaglione viene applicato sull'intera somma depositata e lo scaglione di appartenenza viene individuato sulla base del saldo del deposito di volta in volta in essere.

In base alle normative vigenti, a partire dall'1 gennaio 2025, il limite massimo di prestito per ogni socio, anche se ripartito su più depositi, non può eccedere l'importo di € 87.473,25.



Una semplice riflessione sulla nostra identità

dii Massimo Giordani, vicepresidente Risanamento

 Nella complessa struttura di norme che regola la vita dei singoli e delle comunità, di volta in volta rappresentata come un albero, una rete, una gerarchia, un grafo e così via, fino ai tentativi più arditi di assiomaticizzazione,¹ si inseriscono anche i testi normativi della Risanamento: lo Statuto e i Regolamenti. Alcuni testi normativi hanno un campo d'applicazione molto ampio, come la Costituzione, a cui tutte le altre leggi sono soggette, altri molto ristretto, per esempio il regolamento di un piccolo condominio. Come si collocano i testi normativi della Risanamento in questo universo? Qual è il loro ambito di applicazione? Che rapporti hanno con le altre norme? Domande importanti, la cui risposta richiederebbe un'ampia disamina, ma qui mi limito ad evidenziare due aspetti: primo, stabiliscono *l'identità della Risanamento*; secondo pongono delle regole che interessano esclusivamente *il rapporto fra i soci e la Cooperativa*. Nel fare questo, Statuto e Regolamenti possono disporre su vari temi, alcuni dei quali loro delegati esplicitamente dalla Legge, fonte

gerarchicamente superiore. Per fare un esempio paradossale, se lo Statuto prevedesse che i soci possono uccidere liberamente altri soci, pensate che l'omicidio diverrebbe legale all'interno della Cooperativa? Evidentemente no, e lo Statuto sarebbe illegittimo violando le leggi generali e l'ordine pubblico. Preso atto dell'esistenza di una disposizione generale di legge, la Cooperativa può però, da parte sua, rinforzare la norma con una propria autonoma ed ulteriore sanzione, limitata però al rapporto fra i soci e la Cooperativa. Potrebbe quindi prescrivere, dopo la sentenza di condanna, l'espulsione del socio che si fosse macchiato del reato; ed è altresì evidente a tutti che, nel caso proposto come esempio, sarebbero le autorità di pubblica sicurezza ad occuparsi delle indagini, e un giudice penale ad emettere la sentenza, non certo la Risanamento. L'esempio è un voluto paradosso in cui la risposta è autoevidente, ma in casi meno eclatanti è più facile fare confusione e pensare che sia la Cooperativa dover svolgere un ruolo che non è suo. L'identità della Risanamento è defi-

nita chiaramente nello Statuto, art.2, Oggetto sociale: *“La Cooperativa è a proprietà indivisa e ha lo scopo di provvedere, con spirito mutualistico, con finalità solidaristiche e senza fine di lucro alla costruzione, al risanamento, all'acquisto per l'assegnazione in godimento ai soci di alloggi di edilizia residenziale e commerciale, a Bologna e provincia.”* È significativo evidenziare che tale missione era già stata espressa con altrettanta limpidezza nel primo Statuto della Risanamento che risale al 1884: *“Art. 1: la Società ad ottenere il suo scopo si propone di acquistare a titolo oneroso o gratuito terreni sui quali si possono erigere case economiche ed igieniche per operai; di acquistare fabbricati già esistenti, ma di possibile adattamento ad abitazioni economiche ed igieniche”*.² Le parole evidenziate in grassetto dicono esattamente chi siamo e cosa facciamo e quindi, indirettamente, anche che cosa *non* facciamo. La Risanamento si occupa di edilizia per i soci. Non fa attività di polizia, non fa ricerche investigative, non si occupa di sanità, non entra nella vita privata dei soci;³ esistono apposite

1) Valga per tutti: Luigi Ferrajoli, *Principia iuris. Teoria del diritto e della democrazia*, Bari, Laterza, 2007, 3 voll.

2) Il testo del primo Statuto della Risanamento, deliberato dall'Assemblea del Comitato Promotore il 19 dicembre 1883, è riprodotto in: Marco Poli, *La certezza dell'abitare*, Bologna, Minerva, 2009, pp. 55-60.

3) La tutela della vita privata è sancita a partire dalla Costituzione, art. 14, fino alla complessa normativa privacy. Le violazioni sono punite anche penalmente. Per esempio, l'art. 615 bis c.p. "Interferenza illecita nella vita privata" dispone che *“Chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614 [l'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora o nelle appartenenze di essi], è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni. Alla stessa pena soggiace [...] chi rivela o diffonde [...] le notizie o le immagini ottenute nei modi indicati nella prima parte di questo articolo.”* Si rischia anche la violazione (e relativa pena) dell'art. 134 TULPS: *“Senza licenza del Prefetto è vietato ad enti o privati di prestare opere di vigilanza o custodia di proprietà mobiliari od immobiliari e di eseguire investigazioni o ricerche o di raccogliere informazioni per conto di privati”*.

autorità a cui sono demandate tali problematiche.

Nel corso di un secolo e mezzo (quasi) di esistenza, questo faro che guida il nostro cammino è stato a volte offuscato dalla nebbia, sia per cause molto più grandi di noi – non dimentichiamo che abbiamo attraversato due guerre mondiali, il Fascismo, la Guerra Fredda, il Covid, ecc. – sia perché ci siamo allontanati dalla strada che noi stessi abbiamo tracciato.

Torniamo ad oggi, con un esempio in cui, nello stabilire il confine fra potere di intervento della Cooperativa e quello generale delle autorità, è più facile fare confusione: in uno stabile, una coppia litiga e produce rumori che disturbano una famiglia che vive al piano sottostante. La Risanamento deve intervenire? E come? La competenza sui rumori molesti è molteplice: Codice civile, art. 844; Codice penale, art. 659; Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Bologna, art. 12; infine il Regolamento per i soci assegnatari, art. 5.g. Il presunto danneggiato potrebbe persino lamentare una compromissione della propria salute, complicando ulteriormente il quadro giuridico. Nell'esempio, a litigare sono due persone di una famiglia e la Risanamento non può intervenire nella loro vita privata. Le cose cambiano se il disturbo è reiterato nel tempo e si allarga all'intero palazzo o alla maggioranza degli abitanti, in quanto coinvolge la sfera del vivere comune. In questo caso la Cooperativa può intervenire, principiando da un tentativo bonario di conciliazione (art. 12 Regolamento soci assegnatari), per arrivare, nei casi estremamente gravi, anche alle sanzioni previste all'art. 11 del medesimo Regolamento. A scanso di equivoci, va ribadito che: primo, la controversia deve *coinvolgere la sfera del vivere comune nell'ambito della Cooperativa*; secondo, che l'eventuale tentativo di conciliazione effettuato dalla Cooperativa non è attività professionale svolta da un mediatore abilitato, ma è fatta da volontari e si appella sostanzialmente alla ragionevolezza e alla reciproca tolleranza delle parti coinvolte. Non

Segue a pagina 18

SOCIETÀ ANONIMA COOPERATIVA
PER
LA COSTRUZIONE ED IL RISANAMENTO
DI CASE PER OPERAI
IN BOLOGNA

Capitale versato L. 13.490

Far sì che scompaiano quei locali angusti, insalubri, immondi nei quali i più poveri operai conducono miserissima la vita, far sì che anche per essi la casa sia il luogo dove il corpo si riposa e l'anima si rievoca fra le gioie della famiglia, togliere alla città abitazioni che sono causa di molteplici malattie, centro da cui escono i germi di epidemie terribili (troppo è davanti agli occhi d'ognuno il doloroso esempio di Napoli perchè si debba accennarlo), impedire che i più miseri per abitar peggio di ogni altro paghino in proporzione più d'ogni altro, ecco i fini che la nostra società si propone. E li raggiungerà se non le venga meno l'aiuto di ogni ordine di cittadini come non le è venuto meno nel sorgere.

Essa apre perciò la pubblica sottoscrizione alle azioni nei modi indicati in appresso.

Le parole di eccitamento sono vane: il Consiglio d'amministrazione chiama con piena fiducia i cittadini di ogni classe a riunirsi in quest'opera di civile carità e d'illuminata previdenza; esso attende il concorso di coloro che coi piccoli e sudati risparmi accumuleranno di che acquistare un'azione e provvedere un'abitazione salubre alla propria famiglia, esso è certo dell'aiuto di quelli che dagli agiati appartamenti non possono non sentire un senso di commiserazione per chi abita in luridi tuguri che sono, ma, ne abbiam fede, ancora per poco, una vergogna della città nostra.

Diretta il 10 Settembre 1904.

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

Massi conte Francesco, *Presidente* - Forlani ragioniere Enrico, *Vice-Presidente* - Mariotti avvocato Pietro, *Segretario*
Borini ingegnere Francesco, *Consiglieri* - Bertolotti Erede, *Vice*
Benenati Luigi - Boschi marchese Tommaso - Lambertini ingegnere Giuseppe - Malvezzi conte Ario
Ravaglia professor Giuseppe - Zaccaria Luigi, *Consiglieri*

AVVERTENZE

A termini dello Statuto possono essere azionisti i cittadini tutti, le Società di Mutuo Soccorso e Cooperative, nonché i corpi morali e gli Istituti cui tendono alla prosperità delle classi lavoratrici.

Le azioni sono di Lire CINQUANTA ognuna, e si pagano per un decimo almeno all'atto dell'ammisione, insieme alla tassa di Lire 2 e per resto in rate settimanali non minori di 50 centesimi.

Le sottoscrizioni si ricevono ogni giorno dalle 10 antimeridiane alle 3 pomeridiane presso la Cassa di Risparmio, Via Farini N. 21, e presso la Società Operaia, Via Marsala N. 31.

Stampa per il 1904

a caso ho scelto come esempio quello dei rumori molesti poiché la legge stessa prevede una soglia di “normale tollerabilità” all’art. 844 c.c., che, come è facile immaginare, si presta a un’infinità di valutazioni. Si può persino giungere in Cassazione⁴ per una lite di quest’entità, dopo aver perduto anni avvelenandosi l’esistenza e speso parecchie migliaia di euro in attività legale, per arrivare a una sentenza il cui esito è incertissimo e la

cui esecutività assai aleatoria. La giustizia era così ingolfata da cause condominiali di irrilevante importanza — vicini rumorosi, panni stesi che fanno ombra, profumo di cibo altrui che invade una stanza, e così via — che il Legislatore ha da vari anni previsto, in tale ambito, la mediazione professionale obbligatoria come condizione di procedibilità in giudizio, sperando che tale passaggio aiutasse a decongestionare le aule di giustizia.⁵



Attenzione, non sto dicendo che tali situazioni non siano fastidiose, ma solo che devono essere risolte senza ricorrere a un’autorità giudicante.

Sostengo con convinzione l’identità storica della Risanamento e la sua missione di costruire e gestire case dignitose per la popolazione. “*Nelle case dei poveri* — scriveva nel 1882 l’assessore Alberto Dallolio [sic!] in una relazione al Sindaco — *l’aria non entra nelle stanze che passando per cortili infetti, luridi e così fattamente angusti da parere piuttosto pozzi. L’aria di queste scale è così infetta da serrare il respiro. Il sudiciume domina ovunque: sulle pareti, sulle masserizie, sulle persone*”.⁶ È per dare risposta a questa realtà che la Risanamento nacque due anni dopo. Oggi abbiamo abitazioni con ascensori, riscaldamento, fibra ottica, impianti igienico-sanitari, energia elettrica, acqua corrente, doppi vetri, ecc. ecc. La Cooperativa continua la missione di costruzione, risanamento, acquisto di edifici per l’assegnazione in godimento ai soci di alloggi dignitosi ed economici, missione che comprende anche **colpire i gravi abusi che violano il diritto dei soci a una casa**. La Risanamento ha anche una propensione alla solidarietà che deriva dall’essenza stessa dell’idea di cooperazione, ma le piccole beghe di cortile sono un ambito da cui è estranea. Esse devono trovare soluzione dalle medesime persone che le hanno create, con civiltà, rispetto e soprattutto con tanta reciproca tolleranza.

4) Per far capire a che livello di analisi si può arrivare, cito la Cassazione civile, (Ord. 21649/2021): “*La corte di merito si è conformata al principio secondo cui il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (cd. criterio comparativo), sicché la valutazione diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell’uomo medio e, dall’altro, alla situazione locale, appropriatamente e globalmente considerata*”. Notare che, nel tentativo di dare un senso alla indeterminatezza della “normale tollerabilità”, la Corte introduce un concetto altrettanto indeterminato, la “sensibilità dell’uomo medio”, che si presta a sua volta a un’infinità di interpretazioni.

5) Dal 31 ottobre 2025 la competenza in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità passerà al Giudice di Pace.

6) Cit. in: Ercole Bortolotti *Le nostre case: studi e proposte*, Bologna, Compositori, 1884.

Quei favolosi anni '60

parte 1°

di Andrea Turrini, socio Risanamento

Avevo 8 anni quando coi miei genitori venni ad abitare in via Novelli 7, l'attuale viale della Repubblica.

La mia prima impressione non fu eccessivamente entusiasta, vedendo area cortiliva. Ci eravamo trasferiti da via Fioravanti e lì c'era un'area cortiliva molto grande con alberi ed anche un poco di verde. Qui in viale della Repubblica quest'area era veramente limitata: una piccola striscia di asfalto a forma di "elle" che delimitava praticamente il 50% dello stabile e chiusa fra due cancelli fra via Novelli (oggi viale della Repubblica) e via Marini.

Fortunatamente, però, solo dopo poche settimane mi resi conto che in zona abitavano molti bambini più o meno della mia età, coi quali feci amicizia quasi subito arrivando così a formare un discreto gruppetto di amici coi quali quotidianamente ci si incontrava.

Eravamo una discreta banda e come già detto più o meno tutti della stessa età o con pochi anni di differenza. Parecchio affiatati ed uniti: sempre pronti ad inventare cose nuove per divertirci. Abbiamo avuto il periodo delle cerbottane. Generalmente si organizzavano due squadre ed ovviamente vinceva quella dove rimaneva almeno un superstite non colpito. Inizial-

mente facevamo cruento battaglie nelle cantine del quartiere, scelte volta per volta a seconda dei loro traggiti e dei probabili nascondigli che potevano offrire. Poi il territorio di battaglia si è allargato, fino a coprire quasi tutto il quartiere. A volte le battaglie potevano durare anche giorni, con le evidenti soste notturne e dei pasti. Venivano riprese poi sempre dal punto dove si erano interrotte e senza mai barare. Ognuno di noi si era organizzato come meglio poteva, costruendo cerbottane anche a sei od otto canne. Le necessarie munizioni (frecce di carta) venivano scrupolosamente preparate prima della battaglia e tenute in una sacca che si portava a tracolla. La tecnica era di riuscirne a preparare il più possibile e, quando terminavano, avere sufficiente carta già pronta per farne altre, oppure tentare di recuperare quelle del nemico cercando di trovarne della tua stessa misura.

Poi le cerbottane hanno lasciato il posto agli elastici. Qualche negozio di giocattoli aveva già questo tipo di pistola lancia elastici. Noi ricavamo un identico risultato ritagliando ad anelli vecchie camere d'aria di ruote da bicicletta. Qui l'estro creativo di ognuno di noi diede largo spazio

alla fantasia, cercando di costruire armi da gioco atte appunto al lancio degli elastici. La maggioranza optò per la ricerca di un assettino di legno sufficientemente lungo per la trazione dell'elastico. La larghezza variava (come nel numero delle canne delle cerbottane) da quanti elastici eri intenzionato a tenere in trazione e pronti ad essere lanciati nello stesso momento. L'elastico era tenuto in trazione da un piccolo chiodo che poteva fungere anche da mirino e dall'altra parte un ciappetto (le presine che tengono fermo il bucato quando è steso). L'apertura del ciappetto liberava l'elastico destinato al lancio.

Anche la bicicletta è stata per noi un lungo periodo di gioco.

A grandi linee tutti quanti qualcosa su cui pedalare l'avevamo.

Facevamo gare di resistenza girando per ore attorno a casa. Poi ci venne l'estro delle acrobazie sempre più azzardate: in piedi sui pedali guidando senza mani; sporgendosi lateralmente mettendo i piedi sulle farfalle ferma ruote; ecc.

Siamo riusciti a compiere circa un centinaio di metri (poi il telaio e la ruota davanti hanno ceduto) restando in sette contemporaneamente sulla stessa bici.





La "pistola" di legno spara elastici costruita dai "cinni".

Segue da pagina 19

Se ricordo bene la disposizione era la seguente: uno sul sellino addetto alla guida ed alla pedalata, uno accucciato sulla canna centrale fra il sellino ed il manubrio, uno seduto sul manubrio, due ai lati della bici coi piedi sulle farfalle stringi ruote ed aggrappandosi ad altri due che erano reciprocamente seduti sul portapacchi anteriore e posteriore. È abbastanza ovvio che rovinose cadute erano all'ordine del giorno. Però, nonostante tutto, nessuno demordeva cercando sempre di

superare o, quantomeno, imitare la bravura degli altri. Per un certo periodo, nell'area cortiliva del mio palazzo, venne lasciato incustodito un carretto a pedali (quelli che avevano il pianale di carico anteriore e la guida da bicicletta). Dopo averlo osservato per qualche giorno senza interesse, pensammo poi che poteva essere oggetto di gioco. Finché ci si stava, salimmo sul pianale di carico e qualcuno ai pedali ed alla guida. Abbiamo girato

un poco nel circondario, ma ci siamo resi subito conto che per chi pedalava era una notevole fatica, ed inoltre anche il farsi trasportare non era poi eccessivamente entusiasmante. Dovevamo studiare qualcosa di più emozionante. Pensammo così di girare intorno al palazzo come avevamo già fatto con le biciclette. L'area cortiliva era delimitata da due cancelli, che noi ovviamente tenevamo sempre aperti. Generalmente giravamo in senso anti-orario intorno al pa-





lazzo e dopo aver percorso il tragitto stradale si entrava dalla parte corta dell'attuale via della Repubblica: un breve rettilineo in piano poi una discesa con in fondo curva a sinistra per proseguire nuovamente in rettilineo nella parte lunga ed affrontare la salita finale per uscire nuovamente in strada sulla via Marini.

L'idea qual era? Entrare in cortile a velocità sostenuta, buttarci giù per la discesa e riuscire ad affrontare la curva senza schiantarsi contro la siepe di delimitazione (che sarebbe stato il male minore) oppure ribaltarsi.

Già al primo tentativo capimmo che tutti quanti si doveva collaborare onde evitare il ribaltamento: chi guidava doveva riuscire ad impostare la curva, prima stringendola ed allargandosi poi, mentre i trasportati dovevano trasferire il peso del carico opponendo resistenza alla forza centrifuga che ci avrebbe spinto contro la siepe o più facilmente fatto ribaltare. Ad ogni tentativo il risultato era sempre più eccellente, riuscendo ad affrontare la curva anche su due ruote. Sempre nello stesso periodo, nella parte lunga del cortile, uno dei magazzini era stato affittato ad una persona che recuperava la carta. Non abbiamo mai capito come la lavo-

rasse e quale utilizzo potesse avere, ma ne vedevamo un primo risultato in piccoli ritagli contenuti in grandi bidoni di cartone rigido ed ammucchiati uno sopra all'altro, appena fuori la porta del magazzino.

Dalla minima curiosità sull'operato di questa persona alla pensata della bravata il passo fu breve. Puntammo il carretto nella direzione dei bidoni (il tragitto che doveva percorrere era leggermente in discesa) e lo lasciammo andare libero. Il preciso risultato dell'operazione e sicuramente il viso arrabbiato della persona sono rimasti per lungo tempo a noi una incognita, in quanto si scappava non appena lasciato libero il carretto.

L'uomo, più di una volta, andò a lamentarsi coi nostri genitori, ma la nostra risposta fu sempre e solo: "Non lo so chi è stato. Io non c'ero." Quel maledetto giorno non ricordo chi guidava il carretto, ma ricordo benissimo che, dopo aver affrontato forse la migliore curva di tutte le altre volte, il carretto puntò diretto contro i bidoni. Lo schianto fu notevole ed il poter vedere in diretta il risultato non fu poi così eccitante. Tutti i bidoni ci caddero addosso ed una pioggia di ritagli di carta coprì lentamente il selciato del cortile. Ruscim-

mo a vedere anche il viso dell'uomo: veramente arrabbiato. Sicuramente quello che avevamo appena fatto era la faticosa goccia che fece traboccare il vaso. Il fuggi-fuggi fu generale ed alla rinfusa. Ci ritrovammo, dopo circa un'ora, nella mia cantina a raccontarci le varie impressioni. Qualcuno, nella foga di scappare e non essere preso, si era fatto la pipì addosso; un altro raccontò che, dopo essersi divincolato dalla presa dell'uomo, era caduto in terra e poi fuggito all'impazzata con tutte le gambe graffiate; chi disse di essere stato raggiunto da un ceffone; altri raccontarono di aver percepito il tipico fiato sul collo e le urla dell'uomo per un lungo tragitto della loro fuga.

In ogni modo una cosa era certa: che tutti quanti ci eravamo abbastanza spaventati dalla reazione dell'uomo, ma soprattutto avevamo capito di aver fatto una grande marachella. Per un poco di tempo venne deciso che forse era meglio non farci vedere nel cortile e cercammo nuove alternative...

(la seconda parte del racconto sarà pubblicata nel prossimo numero di Tribuna)

Frammenti di storia partigiana a Bologna

di Giuseppe Piana, consigliere Risanamento

Il 14 dicembre 2024 abbiamo avuto il piacere e l'onore di ospitare presso la sala sociale Pertini l'iniziativa pubblica: *La Resistenza ed il suo sistema sanitario nell'autunno del 1944*, in occasione dell'80° anniversario dell'eccidio dell'infermeria partigiana situata nell'attuale via Andrea Costa. Nella stessa sala, cinquant'anni fa, alla presenza dei gonfaloni del Comune, della Provincia e del medagliere dell'ANPI, si era conclusa la manifestazione in occasione della posa della lapide a ricordo dei partigiani e dei patrioti stranieri assassinati.

Oltre agli interventi del Presidente di Quartiere Lorenzo Cipriani, di Roberta Mira dell'Università di Bologna e di Ubaldo Montaguti dell'ANPI provinciale di Bologna, l'evento si è caratterizzato per la folta presenza degli studenti della 2° D della scuola media Guinizzelli e della 3° H della scuola media Carracci, che hanno effettuato delle ricerche sull'argomento. È indubbiamente significativo che dei giovani abbiano voluto sviluppare un progetto che mantenesse vivo il ricordo di quegli eventi. L'impegno profuso dai ragazzi, che si è sviluppato nella predisposizione di due video, fantasiosi ed innovativi, in cui simulavano "interviste" dove i partigiani immaginari di Bologna, parlavano della loro lotta e della loro vita, ha reso la stessa ricorrenza diversa dal solito e probabilmente resterà impressa per la sua unicità.

Di seguito vorrei rievocare, seppure sinteticamente, un pezzo della nostra storia

A partire dall'agosto 1944 in via Duca d'Aosta - oggi via Andrea Costa - il Comando Unico Militare dell'Emilia Romagna (Cumer) trasformò una villetta in infermeria per i partigiani. Nota anche come infermeria del "Ravone" dal nome del canale vicino alla costruzione, lo stabile, da un semplice posto di smistamento dei feriti si trasformò ben presto in un vero e proprio ambulatorio chirurgico per medicare e accogliere feriti leggeri, con una sala operatoria e alcune salette di degenza allestite grazie al materiale procurato dall'ospedale Roncati. Come base di appoggio fu occupata una villetta in fondo a via del Carso, dalla quale, in caso di gravi difficoltà, percorrendo il canale Ravone, ci si poteva portare all'ospedaletto





evitando qualsiasi attraversamento di strade mal sicure.

L'infermeria era governata da rigide regole per mantenere la clandestinità: finestre oscurate per far sembrare la villa disabitata, trasferimenti da e per l'infermeria, movimenti delle persone all'interno e consegna di rifornimenti di viveri e medicinali effettuati solo nelle ore notturne.

All'allestimento e al mantenimento dell'infermeria contribuirono, oltre all'ufficiale sanitario del Cumer, dottor Giuseppe Beltrame (Pino), altri due medici di cui uno austriaco; in qualità di infermieri vi erano Cesare Barilli e Bruno Nadalini, dipendenti del Roncati, e le operaie Ada Pasi e Stella Tozzi, mentre dei rifornimenti di presidi medici si occupava Pietro Vassuri, addetto al deposito di materiale sanitario del Cumer in via Arienti.

In seguito alle battaglie di Porta Lama e della Bolognina l'infermeria si affollò di feriti, venne così deciso di trasferire la struttura presso un'altra sede. Il 9 dicembre, però, una delazione fece scoprire il ricovero e solo due delle sedici persone presenti tra medici e partigiani riuscirono a sfuggire alla cattura. Il 13 dicembre, dopo tremende torture, vennero fucilati presso il Poligono di tiro di via Agucchi.

Rammentare questo tragico fatto, trasmetterne la conoscenza alle nuove generazioni, rafforza il concetto che la Resistenza ed il sacrificio di tante donne ed uomini legati a quegli

avvenimenti, sono alla base della nostra democrazia e che la liberazione dalle dittature nazista e fascista, rappresenta il valore fondante da cui è nata la nostra Costituzione.



Il futuro geniale

di Eraldo Sassatelli, Coordinamento commissioni soci

La successione degli ultimi avvenimenti politici a livello mondiale, parallelamente con l'inarrestabile espansione della tecnologia, hanno sancito - almeno dal clamore mediatico suscitato - che il futuro della intelligenza artificiale è già cominciato.

Ed è impersonato principalmente, anche se non solo, da Elon Musk, l'uomo più ricco del mondo; il maggiore finanziatore e sostenitore della campagna elettorale che ha portato Trump alla presidenza degli USA.

Quello che si capisce dell'eccentrico personaggio sudafricano naturalizzato statunitense, a voler prestare fede al giudizio di quasi tutti gli osservatori e opinionisti, è che Musk sia incomparabilmente il moderno genio universale. Tra i più grandi possessori delle piattaforme social; l'inventore e produttore dell'auto elettrica Tesla; di satelliti per la connessione internet in ogni parte del globo; astronavi per la conquista dello spazio (il pianeta Marte pare sia tra i prossimi obiettivi); addirittura fornitore per la Nasa di programmi per l'esplorazione spaziale e tanto altro ancora.

Ergo: al suo confronto - pur con le precauzioni dovute alle differenti epoche storiche - Leonardo da Vinci, per antonomasia definito il "Genio universale", si rivela un semplice artigiano. Eppure egli si coprì di fama immortale per essere stato considerato un uomo d'ingegno e di talento del Rinascimento: scienziato, inventore, ingegnere, artista. Un antesignano di scoperte e innovazioni di grande rilievo, non solo per quell'epoca, ma anche per le successive. A tal proposito una curiosità; e riguarda proprio il progetto che è al centro dell'attuale dibattito politico. Pare, infatti, secondo un appunto rinvenuto tra le sue carte, che Leonardo stesse lavorando a uno studio per la realizzazione del ponte sullo Stretto di Messina. (*Viene da chiedersi, ma cosa gli passava per la mente in quel momento?*)

Con tutto ciò, siamo onesti, dobbiamo

ammetterlo: volete mettere la forza siderale del creativo Musk con Leonardo che, tra l'altro, trascorreva il tempo libero a imbrattare tele e pareti? Anche se per l'esercizio di questo passatempo - preferito evidentemente a quello di navigare in rete o sui social - gli andrebbe riconosciuto perlomeno il merito di essere stato, in fondo, il precursore degli attuali *writers*. Infatti, tra i suoi 'grafiti' meglio riusciti, tanto per segnalare un modesto lavoretto, c'è sicuramente la raffigurazione del "Cenacolo". Poche cose, certo, se le paragoniamo alle doti cantate dai sostenitori del vulcanico e poliedrico personaggio che oggi sta ridisegnando il futuro e scrivendo la nuova storia moderna. Insomma una comparazione oggettivamente sbilan-

ciata, che ci vedrebbe soccombenti.

D'altronde, il turbo-genio, l'Uomo della Provvidenza - per il quale i discepoli accorrono al Tempio della democrazia liberale, guidati dalla stella Starling per ascoltare le lezioni del Profeta - tra i multiformi e fantastici progetti si trasforma anche in lungimirante mecenate. Ne abbiamo avuto prova dalle esternazioni in cui mostra interesse per le questioni economiche e finanziarie del nostro paese. Gran parte del merito, a dire il vero, va al Presidente (*la declinazione al maschile non è un refuso*) del Consiglio italiano, grazie alla sua straordinaria versatilità politico-diplomatica. Come hanno raccontato diffusamente i media, di recente è nato un rapporto privilegiato con il magnate americano. Una vera amicizia che si è rafforzata in occasione di un riconoscimento prestigioso, una specie di Oscar della politica - a sentire le fonti giornalistiche vicine - che lo stesso Musk ha consegnato al *premier* per l'affidabilità istituzionale dimostrata



"Il bacio" di Francesco Hayez

nelle relazioni con gli USA. Un incontro dal sapore futurista, con una marcata inclinazione culturale diciannovista. D'altro canto a riprova del nuovo forte legame, c'è il video, diventato subito virale, dove i due si scambiano un'appassionata effusione. In realtà, si trattava di una ricostruzione creata dall'intelligenza artificiale. Osservando però quel siparietto rivelatore è parso di assistere - volendo indugiare in ambito artistico - alla riproposizione, in chiave moderna, del romantico e celebre "bacio di Hayez".

Torniamo però alla questione dei possibili investimenti in predicato di prendere la rotta verso l'Italia. Fuori da preconetti ideologici e valutando solamente il lato pragmatico, la cosa può essere interessante. Soprattutto in considerazione del fatto che la "pacchia" del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) è in fase di esaurimento. Ora, se per caduta, o magari incidentalmente, qualche concreta risorsa sorprendentemente

arrivasse nel campo cooperativo, si aprirebbe lo spazio - riferito al nostro caso naturalmente - per un significativo incremento della risposta sociale sul tema casa. Un'eventualità da soppesare, a costo di mettere tra parentesi un poco di coerenza etica. Tanto per dire, qualora fossero messe delle precondizioni per ottenere le eventuali risorse, si dovrà in qualche maniera sorvolare. Come, ad esempio, allontanare il sospetto di sovietizzazione provando a dissimulare la propria tradizionale ragione sociale e mimetizzarsi dietro alla più rassicurante Confedilizia. Per converso, mettendo in atto anche il tentativo, quasi disperato, volto a conseguire un'improbabile credibilità, dotandosi di un'auto aziendale marca Tesla, con la scritta "Risana-mento" sulle fiancate, leggibile dal satellite anche quando è posteggiata in un garage sotterraneo.

Siamo fiduciosi dunque in fin dei conti, nell'attesa di sviluppi in grado

di cambiare il corso della storia. D'altra parte, ricordate? "Stiamo facendo la storia!", è stato il grido imperioso carico di spirito patriottico lanciato di recente, parodiando la celebre frase attribuita a Garibaldi. Noi, dal canto nostro - umile comunità consapevole dei propri limiti - teniamo il sogno aperto sul piccolo mondo che ci attornia e a pensare alle tante aree dismesse del territorio urbano e periferico da riqualificare, con il proposito di essere comunque pronti all'incontro con la probabile svolta.

Qualora arrivasse un finanziamento certo (puntando sulla formula del contributo in conto capitale), sarà fondamentale pensare a obiettivi alti e di portata inedita. Una scelta in grado di cimentarsi con la forte richiesta che proviene dai numerosi soci in attesa di risolvere il problema dell'abitazione. Di conseguenza sarebbe il momento di ragionare sulla possibilità di realizzare, per la prima volta nella tradizione della Risana-mento, un'opera importante tipo un grattacielo; o forse due, dipende dalle risorse disponibili. Un'opzione impensabile, finora, ma da contemplare nella prospettiva di eventi imprevedibili. Sarebbe innegabilmente un motivo d'orgoglio innalzare una torre, magari in stile neo-futurista come quella che troneggia a Milano e definita per la sua caratteristica il grattacielo "storto". Oppure, un'altra idea ugualmente suggestiva, la costruzione di un palazzo a torre, anche qui individuando l'ispirazione nel complesso meneghino noto col nome "Il Bosco Verticale". Naturalmente in tal caso va precisato - per non sollevare soverchie illusioni - che in luogo delle specie arboree e gli alberi di pregio naturalistico e ornamentale che caratterizzano gli esterni delle due torri milanesi, la Cooperativa, più modestamente, potrebbe rimediare trapiantando sugli esterni del fabbricato gli arbusti e i fucelli spontanei, una volta rimossi dai corsi d'acqua che scorrono nei pressi della città. In sostanza, un contributo per una specie di mini economia circolare.

Cosa desumere alla fine di questi strambi pensieri: Utopia? Fantascienza? Oppure è finalmente "giunta l'ora segnata dal destino delle decisioni irrevocabili?"

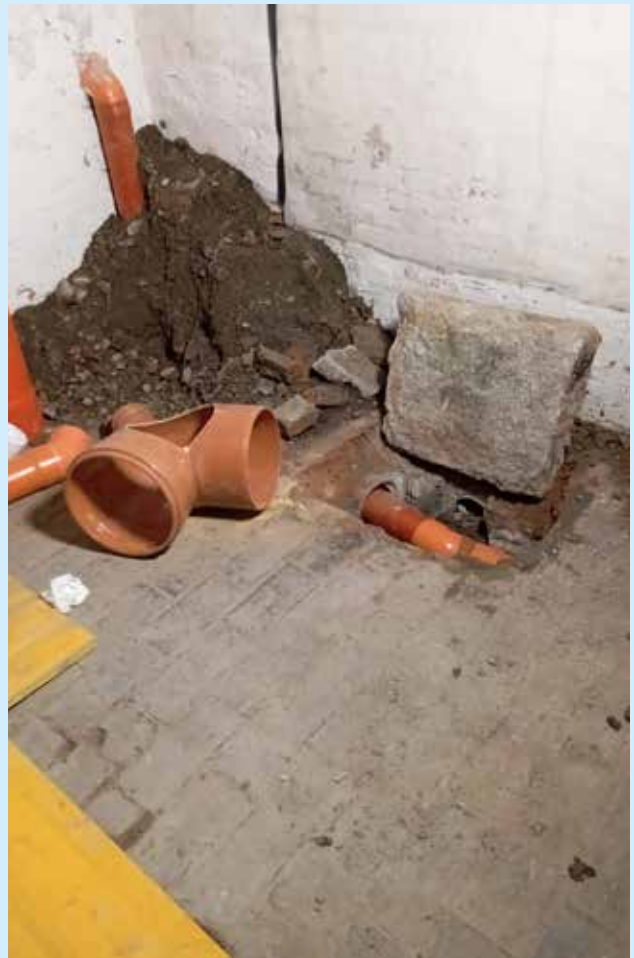


Il "Bosco verticale" a Milano

Rifacimento impianto fognario del comparto Casarini

Pubblichiamo le foto del socio Giulio Melli insieme al suo apprezzamento per la ditta Venturi, che ha effettuato i lavori coordinata dall'Ufficio tecnico della cooperativa, le cui maestranze, oltre che preparate, si sono dimostrate anche molto cortesi.





ADDEBITO DIRETTO DELLA CORRISPOSTA: una soluzione green che conviene a tutti!

di Manuel Manfredi, consigliere Risanamento

Il pagamento della corrisposta con addebito diretto sul libretto di risparmio (per i soci prestatori) o sul conto corrente bancario, ha progressivamente acquisito consenso tra i soci assegnatari, ma ancora oggi molti di noi si accollano l'onere di recarsi fisicamente agli sportelli della Cooperativa per effettuare il saldo mensile degli importi dovuti. Il sistema di pagamento tramite addebito diretto ha tantissimi vantaggi, che di seguito si elencano in forma non esaustiva, ma soprattutto non ha alcuno svantaggio!

VANTAGGI

- Solleva il socio dall'incombenza di andare a pagare direttamente ed evita eventuali ritardi.
- Consente al socio di risparmiare gli oneri di trasporto verso la Sede di Via Farini 24, ove peraltro è molto difficile parcheggiare qualora si giunga con mezzo proprio.
- Salvaguarda l'ambiente, in quanto limita gli spostamenti e l'emissione di documenti cartacei non necessari.
- Consente alla Cooperativa di razionalizzare le attività di sportello.
- Limita l'uso del contante, che il socio deve trasportare in Sede a proprio rischio.

SVANTAGGI

- Nessuno.

La Cooperativa in occasione delle prossime scadenze di pagamento si farà carico di sensibilizzare ulteriormente sul tema tutti i soci che ancora effettuano i pagamenti fisicamente in sede, dando loro tutto il supporto necessario per l'attivazione del sistema di addebito diretto. Per tutte le ragioni sopra esposte, nell'interesse esclusivo di tutti noi soci e dei collaboratori della Cooperativa, è nostro dovere perseguire la totale automazione del pagamento delle corrisposte nel più breve tempo possibile. Vi ringraziamo per la comprensione e per la collaborazione.



Gentili soci il Consiglio di Amministrazione ha deciso di erogare anche nel 2025 un contributo corrisposta ai soci in difficoltà. **Per partecipare è indispensabile l'ISEE 2024 che potrà essere richiesto a partire da gennaio 2025 ai patronati, oppure direttamente online sul sito INPS.**

La modalità di richiesta del contributo, indicata nella locandina, è semplicissima. **Chiediamo cortesemente ai soci di non telefonare in sede per richiedere informazioni che sono disponibili leggendo il bando.**

Il presidente Luca Lorenzini



CONTRIBUTO CORRISPOSTA 2025

I soci assegnatari potranno richiedere un contributo economico pari a € 300,00 (trecento) per nucleo familiare.

Chi può richiedere il contributo

Possono presentare domanda i soci che presentano tutti i seguenti requisiti:

1. essere soci assegnatari da prima del 01/01/2024;
2. avere ISEE 2025 non superiore a € 11.900,00;
3. non avere insoluti di alcun genere verso la Risanamento.

Presentazione delle domande

Le domande devono essere presentate dal 01/02/2025 fino al 31/03/2025 con queste modalità:

- consegna presso la sede di via Farini 24 negli orari di apertura;
- consegna presso le Commissioni territoriali negli orari di apertura;
- inviate a mezzo raccomandata a/r a: Coop Risanamento, via Farini 24, 40124 Bologna;
- inviate via PEC a: cooprisanamento@legalmail.it
- inviate via email a: puntoamico@cooprisanamento.it

Non saranno accettate altre modalità di presentazione.

La domanda, scritta in forma libera, deve essere completa dei seguenti dati:

- cognome e nome del socio richiedente;
- indirizzo di residenza;
- recapito telefonico ed email (se disponibile);
- fotocopia della certificazione ISEE 2025.

Dopo il 31/03/2025 verrà stilata la graduatoria a partire dagli ISEE più bassi fino a esaurimento del contributo totale di € 30.000 (trentamila). Il contributo sarà erogato in due rate identiche di € 150, a settembre 2025 e a marzo 2026. I soci che risulteranno avere diritto al contributo riceveranno comunicazione dalla Cooperativa. I dati dei richiedenti saranno trattati a norma di legge.

Coop Risanamento
Il Presidente – Luca Lorenzini

www.cooprisanamento.it

Il nuovo Documento di ripartizione dei costi (DRC)

È in vigore dal primo gennaio 2025 e sostituisce il vecchio "Disciplinare" del 2011. Il DRC è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione l'11 dicembre 2024 come previsto dal Regolamento per i soci assegnatari, art 6.

Il Documento è diviso in due parti relative agli interventi nelle parti private (i singoli appartamenti) e nelle parti comuni degli edifici e indica se e come sono ripartite le spese per gli interventi di manutenzione. Rappresenta il riferimento obbligatorio per soci e per gli uffici della Cooperativa.



DOCUMENTO DI RIPARTIZIONE DEI COSTI PER INTERVENTI E/O
OPERE DA ESEGUIRSI
NELLE PARTI COMUNI DEGLI INSEDIAMENTI

**Approvato dal Consiglio di Amministrazione l'11 dicembre 2024.
 In vigore dal giorno 1 gennaio 2025.**

I costi dei lavori nelle parti comuni o sul verde comune decisi dell'Ufficio tecnico o dal Consiglio di Amministrazione saranno ripartiti tra i soci interessati con le modalità elencate nel presente documento. Altri lavori nelle parti comuni o sul verde possono essere richiesti dai soci in forma scritta accompagnata dalle firme di almeno i due terzi dei soci che dovranno pagarli. Se la richiesta dei soci sarà approvata dall'Ufficio tecnico, ogni socio interessato sarà obbligato al pagamento della propria quota dei lavori secondo le percentuali stabilite dal presente documento e con le modalità decise dall'Ufficio tecnico. I lavori saranno eseguiti solo dopo valutazione e autorizzazione dell'Ufficio Tecnico.

N.ro	Descrizione intervento	Soci	Coop
1	Aspiratori ubicati sui coperti (a civico/corpo scala)	60%	40%
2	Barilotti e chiavi: duplicazione e rotture in parti comuni (al civico)	100%	
3	Barilotti e chiavi-duplicazione-rotture-estrazione (socio)	100%	
4	Duplicazione telecomandi cancelli e/o portoni	100%	
5	Cancelli carrai e pedonali – manutenzione ordinaria (lubrificazione e piccoli interventi- civico o insediamento)	100%	
6	Cancelli carrai e pedonali – interventi per sicurezza		100%
7	Cancelli carrai e pedonali – verniciatura e sostituzione meccanismi di apertura e chiusura automatici	60%	40%
8	Garage e porte cantine parti comuni – manutenzione corrente (al civico)	100%	
9	Asfaltatura cortili – corselli – aree di parcheggio – rifacimento integrale		100%
10	Pavimentazione in asfalto o autobloccanti – rifacimento integrale		100%
11	Pavimentazione in asfalto o autobloccanti danneggiata dal socio	100%	
12	Riparazioni per lavori di scavo		100%
13	Pavimentazione in asfalto o autobloccanti – rifacimento parziale	60%	40%
14	Rifacimento pavimentazione esterna per rottura o sconnessioni		100%

<u>N.ro</u>	<u>Descrizione intervento</u>	<u>Soci</u>	<u>Coop</u>
15	Danni allo stallo per perdite liquidi tecnici da parte dei veicoli parcheggiati	100%	
16	Parcheggi (righe stalli-numerazioni-cartelli indicatori)		100%
17	Fornitura e manutenzione rastrelliere aree aperte	100%	
18	Fornitura e manutenzione rastrelliere aree coperte		100%
19	Pulizia "scannafossi": interventi periodici programmati	100%	
20	Condutture fognarie: rotture		100%
21	Condutture fognarie: interventi in emergenza (civico interessato)	100%	
22	Condutture fognarie: interventi programmati (insediamento)	100%	
23	Pulizia tombini di raccolta - colonne montanti scarichi (al civico)	100%	
24	Installazione e manutenzione maniglie antipanico-estintori-manichette (ove necessario)		100%
25	Svuotamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato per motivi di interesse comune		100%
<u>Pompe di smaltimento acque piovane</u>			
26	- nuova installazione o sostituzione		100%
27	- manutenzione periodica	100%	
<u>Salette sociali</u>			
28	- manutenzione		100%
29	- imbianco		100%
<u>Illuminazione parti comuni, citofoni e video citofoni</u>			
30	Manutenzione parti comuni (al civico)	60%	40%
31	Richiesta videocitofoni (preventivo intero corpo scala)	60%	40%
32	Cambio pulsantiera comune esterna (al civico)	100%	
33	Interventi per sistemazione della illuminazione della pulsantiera (al civico)	100%	
34	Manutenzione illuminazione comune corpo scala (civico)	100%	
35	Manutenzione illuminazione comune cortili e giardini (lampade, timer, crepuscolari) (insediamento)	100%	
36	Sostituzione totale punti luce (lampioni o similari)		100%
<u>Verde</u>			
37	Arredi come panchine o tavoli in area verde	100%	

N.ro	Descrizione intervento	Soci	Coop
38	Arredi (manutenzione)	100%	
39	Sostituzione alberi e siepi per vetustà o pericolo		100%
40	Potatura alberi e siepi secondo contratti	100%	
41	Creazione siepi e/o barriere verdi (autorizzazione Uff.Tecnico)	100%	
42	Sfalcio erba e fogliame secondo contratti	100%	
43	Centraline d'irrigazione (1° impianto)		100%
44	Manutenzione sistemi d'irrigazione	100%	
<u>Corpi scala e spazi comuni interni</u>			
45	Imbianco corpo scale e/o corselli cantine (civico)	60%	40%
46	Pulizia ordinaria corpi scala	100%	
47	Pulizia straordinaria corpi scala o tratti di essi o vani ascensori per incuria dei soci (o del responsabile) (vedasi anche peluria degli animali per le scale e/o deposito smaltimento materiali)	100%	
48	Verniciature ringhiere scale (per civico)	60%	40%
49	Ringhiere in parti comuni – manutenzione (insediamento)	60%	40%
50	Infiltrazioni parti comuni		100%
51	Vetri e/o vetrate rotture esterne parti comuni	100%	
<u>Rampe e/o pedane per accesso disabili</u>			
52	- installazione, modifiche (richiedente)	60%	40%
53	- manutenzione (richiedente)	60%	40%
54	- installazione, manutenzione e rimozione ausili servoassistiti per disabili (socio che ha installato)	100%	
<u>Centralini TV/telefonia/fibra (impianti esistenti)</u>			
55	- manutenzione e modifiche per adeguamenti	100%	
56	- parabole supplementari (autorizzazione Uff.Tecnico)	100%	
57	- centraline supplementari per TV (autorizzazione Uff.Tecnico)	100%	
58	- antenne supplementari (radioamatori) (autorizz. Uff.Tecnico)	100%	
59	- fibra ottica e/o telefonia, con canalizzazione esistente, fino interno alloggio		100%
60	- fibra ottica e/o telefonia: impianto interno alloggio (socio)	100%	
<u>Serramenti delle parti comuni</u>			
61	- manutenzione	100%	
62	- sostituzione		100%

**DOCUMENTO DI RIPARTIZIONE DEI COSTI PER INTERVENTI E/O
OPERE DA ESEGUIRSI**

ALL'INTERNO DEGLI APPARTAMENTI

**Approvato dal Consiglio di Amministrazione l'11 dicembre 2024.
In vigore dal giorno 1 gennaio 2025.**

I lavori saranno eseguiti solo dopo valutazione e autorizzazione dell'Ufficio Tecnico. Qualora le opere siano dovute a danni procurati, l'importo delle spese verrà integralmente addebitato al socio che li ha causati. Le scelte e gli standard qualitativi vengono definiti dall'Ufficio Tecnico di concerto con la Direzione Lavori. Il socio paga integralmente la differenza tra il materiale di capitolato e quello eventualmente scelto.

<u>N.ro</u>	<u>Descrizione intervento</u>	<u>Soci</u>	<u>Coop</u>
63	Aspiratori interni (manutenzione e/o installazione)	100%	
64	Canne fumarie (manutenzione tratto interno alloggio)	100%	
65	Rottura scarichi domestici: lavandino-secchiaio-bidet-water (interno alloggio)	100%	
66	Rottura tubazioni a monte braga sottotraccia		100%
67	Rottura tubazioni a monte braga NON sottotraccia	100%	
68	Cassetta water incassata (sostituzione/mano d'opera)	60%	40%
69	Cassetta water esterna (sostituzione/mano d'opera)	100%	
70	Galleggiante cassetta e accessori (riparazione)	100%	
71	Sanitari rottura accidentale	100%	
72	Rubinetterie (sostituzione)	100%	
73	Rubinetti di arresto e contatore acqua	60%	40%
74	Sostituzione o rottura flessibili	100%	
75	Rifacimento bagno da capitolato (richiesta preventivo e accettazione)	60%	40%
76	Rifacimento parete attrezzata da capitolato (richiesta preventivo e accettazione)	60%	40%
77	Rifacimento pavimenti da capitolato	60%	40%
78	Rottura piastrelle e rivestimenti interno alloggio	100%	
79	Richiesta parquet e perlinati – manutenzione	100%	

N.ro	Descrizione intervento	Soci	Coop
80	Rimozione carta da parati e perlinati (provvede chi rilascia)	100%	
81	Rimozione moquette (non d'origine)	100%	
82	Imbianco – rilascio entro i dieci anni (chi lascia)	100%	
83	Imbianco – rilascio dopo i dieci anni		100%
84	Eliminazione muffe da pareti interno alloggio	60%	40%
85	Cambio barilotti e nomi sulle cassette postali (dopo assegnazione)	100%	
86	Barilotti e chiavi – duplicazione – rotture – estrazione	100%	
87	Garage e porta cantina - manutenzione corrente - serrature	100%	
88	Sostituzione basculante	60%	40%
89	Davanzali e bancali (manutenzione al socio)	100%	
90	Stendini funi e carrucole (su richiesta e ove possibile) e manutenzione	100%	
91	Persiane e scuroni - manutenzione chiusure	100%	
92	Persiane e scuroni - manutenzione cardini		100%
93	Persiane e scuroni - sostituzione		100%
94	Porte interne – maniglie e chiavi	100%	
95	Porte interne – richiesta di sostituzione con preventivo	100%	
96	Porte blindate o cancelletto di ingresso uguali a quelli esistenti nell'edificio (richiesta e accettazione preventivo)	100%	
97	Manutenzione cancelli privati (serratura, molle, chiavi)	100%	
98	Ringhiere nell'alloggio: verniciatura e manutenzione	100%	
99	Tapparelle: manutenzione ordinaria	100%	
100	Tapparelle: sostituzione	60%	40%
101	Tapparelle: motorizzazione (ove consentito)	100%	
102	Veneziane installate in origine – manutenzione e cambio funi	100%	
103	Richiesta di veneziane o zanzariere	100%	
104	Tende parasole esterne	100%	
105	Infissi e/o cassonetto: sostituzione	60%	40%
106	Manutenzione infissi: cambio maniglie-guarnizioni-rottura vetri	100%	
107	Pulizia tombini (singolo) interno cantine e/o garage	100%	
108	Infiltrazioni negli alloggi		100%

N.ro	Descrizione intervento	Soci	Coop
109	Infiltrazioni o trafiletti: bagni – cucine o scarichi (lavatrici /lavastoviglie). Riparazioni e imbiancatura (anche a terzi) a carico di chi ha provocato il danno	100%	
<u>Condizionatori</u>			
110	Ripristino gas e manutenzione	100%	
111	Montaggio o smontaggio delle unità	100%	
112	Rilascio alloggio con CDZ installati, se il subentrante lo rifiuta. L'U.T. valuta e smonta		100%
113	Posizionamento unità esterna CDZ: disposizione valutata dall'U.T. dopo richiesta scritta e successiva autorizzazione	100%	
<u>Impianti elettrici e assimilabili</u>			
114	Citofoni e video citofoni (manutenz. o sostituzione interno alloggio)	100%	
115	Interventi sulla pulsantiera comune per cambio o ripristino nominativo socio (dopo la 1° consegna)	100%	
116	Sostituzione lampade in alloggio o balconi/terrazze	100%	
117	Impianto elettrico alloggio (manutenzione e sostituzione "frutti o moduli" interni)	100%	
118	Sostituzione differenziale e magnetotermici in batteria (negli armadi comuni)	100%	
119	Rilevatori gas ove presenti (interventi non in garanzia)	100%	
<u>Termosifoni</u>			
120	Svuotamento impianto per lavori richiesti dal socio	100%	
121	Manutenzione elementi radianti-valvole e detentori- spurghi interni	100%	
122	Manomissione testine termiche e sistemi di controllo	100%	
123	Rottura elementi radianti per usura (cause esterne con valutazione U.T. 100% Coop)	60%	40%

Settore caldaie da riscaldamento e acqua calda sanitaria (boiler elettrico o a gas)

CALDAIA

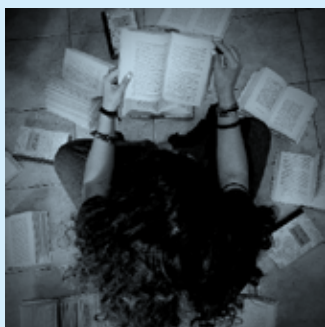
Al socio spetta la manutenzione annuale e biennale. Ogni intervento durante la garanzia non comporta addebiti al socio, purché abbia ottemperato alla manutenzione e all'esercizio corretto. Dalla data di consegna dell'appartamento, se la caldaia non è di nuova installazione, la Cooperativa offre la garanzia su eventuali guasti per un periodo di 12 mesi. Fuori garanzia, ma con manutenzione eseguita regolarmente, i costi di riparazione o sostituzione sono al 60% a carico del socio e 40% a carico della Cooperativa. Eventuale intubamento della canna fumaria è a totale carico della Cooperativa.

BOILER ELETTRICO O A GAS

Al socio spetta la manutenzione ordinaria del dispositivo. Ogni intervento durante la garanzia non comporta addebiti al socio, purché abbia ottemperato alla manutenzione e all'esercizio corretto. Dalla data di consegna dell'appartamento, se il dispositivo non è di nuova installazione, la Cooperativa offre la garanzia su eventuali guasti per un periodo di 12 mesi. Fuori garanzia, ma con manutenzione eseguita regolarmente, i costi di riparazione o sostituzione sono al 60% a carico del socio e al 40% a carico della Cooperativa. Eventuale intubamento della canna fumaria del boiler a gas è a totale carico della Cooperativa.



Leggi prima



Fai risparmiare la Coop



Salvi un albero



Gentile socio, se preferisci ricevere Tribuna via email, scrivi a puntoamico@cooprisanamento.it indicando l'indirizzo email al quale fartela recapitare. Oppure compila il modulo e consegnalo alla tua Commissione soci o alla sede di via Farini 24 – 40124 Bologna; puoi anche spedirlo all'indirizzo di via Farini.

Cognome e nome.....
 Indirizzo.....
 Email.....





REDESIGN COMUNICAZIONE




**SOLUZIONI PER AZIENDE
EVOLUTE E SOSTENIBILI**

via Carbonara, 5 - Bologna
www.redesignlab.it
 contatti: 051.2961138
 info@redesignlab.it



ARISTON

A.V.A. CLIMA S.R.L.

CALDAIE • SCALDABAGNI • POMPE DI CALORE • CLIMATIZZATORI • STUFE A PELLETTI

CONVENZIONATA CON COOPERATIVA RISANAMENTO BOLOGNA

SEDE PRINCIPALE

Via Grieco, 1 - Castel San Pietro - Tel 051.695.15.94 fax 051.694.80.21



**Dove la natura
incontra l'arte**



Manutenzione del Verde



Il nostro parco macchine di ultima generazione con tecnologie all'avanguardia in prevalenza ad energia elettrica a batterie con bassa rumorosità e senza emissioni di Co2 ci consente di eseguire qualsiasi lavoro di manutenzione del verde in qualsiasi tipo di giardino per renderlo, ordinato tutto l'anno.

Progettazione area verde



Un'equipe specializzata per progettare e dare vita ad un'atmosfera armonica e suggestiva. Ogni scenario, dal più semplice al più complesso è studiato in ogni minimo dettaglio, progetti planimetrici e rendering grafici daranno dall'inizio le prime emozioni della realizzazione finale.

Realizzazione di Impianti di irrigazione



Progettazione e realizzazione di impianti di irrigazione all'avanguardia. Collaboriamo con aziende note a livello internazionale per garantirvi la migliore qualità dell'impianto.

Servizi di potatura e abbattimenti



Eseguiamo ogni tipo di abbattimento e potatura stagionale anche di piante ad alto fusto con la nostra piattaforma aerea e tutte le attrezzature necessarie a svolgere il lavoro ad opera d'arte.

Realizzazione strutture in legno



Grazie ad uno staff altamente specializzato e a fornitori ultra qualificati, possiamo rispondere in pieno ad ogni richiesta del mercato, dai semplici accessori per giardino alle più complesse strutture in legno.



Via Birbanterìa, 22
40055 Castenaso BO



051 789530



info@gardendallolio.it



[serrastudiodigarden](https://www.instagram.com/serrastudiodigarden)



www.gardendallolio.it

KONE MonoSpace® 500, l'innovazione al tuo servizio. Sintesi di tecnologia, design, affidabilità e rispetto dell'ambiente.



MIGLIOR ECO-EFFICIENZA

COMFORT DI MARCIA ALL'AVANGUARDIA

DESIGN UNICO

KONE MonoSpace® garantisce un'ottimizzazione senza precedenti in termini di spazio e di energia: primo ascensore al mondo privo di locale macchina è stato specificatamente progettato per regalare ai propri passeggeri una cabina più spaziosa, abbassando i costi d'esercizio e l'impatto ambientale del vostro edificio.

Ogni singolo componente di questo ascensore è stato rinnovato e migliorato per **aggiungere valore reale al vostro edificio, massimizzare il comfort di marcia e ridurre i livelli dei consumi energetici** tanto da ottenere la Certificazione di efficienza energetica in Classe A. Grazie alle nuove dimensioni di cabina, KONE MonoSpace® è ancora più compatto e si può installare nella maggior parte dei vani di corsa esistenti regalando spazio prezioso per destinarlo ad altri usi.